

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 dwb
Freier Architekt und Stadtplaner

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76131 Karlsruhe, Waldhornstraße 25
Tel/Fax: 0721 37 85 64
Tel: 0172 96 83 511

18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel: 03831 20 34 96
Fax: 03831 20 34 98

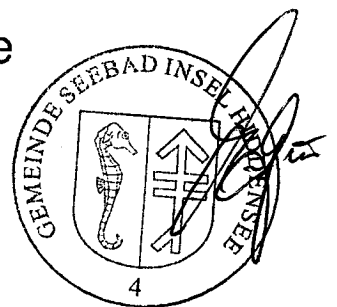
www.stadt-landschaft-region.de
info@stadt-landschaft-region.de

2. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplans

(Siedlungsbereiche Grieben, Kloster, Vitte und Neuendorf)

Gemeinde Seebad Insel Hiddensee

Genehmigungsexemplar





. Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	2
1. Ziele und Grundsätze.....	4
1.1 Lage des Plangebiets.....	4
1.2 Ziele der Planung.....	4
1.3 Planungsgrundlage.....	6
1.4 Zusammenhang mit bisherigen Planungen.....	6
1.4.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.....	6
1.4.2 Gemeindliche Planungen.....	8
2. Bestandsaufnahme.....	10
2.1 Ausgangslage.....	10
2.1.1 Planbereiche.....	10
2.1.2 Aktuelle Flächennutzungen im Planbereich.....	11
2.1.3 Bisherige Darstellung im FNP.....	12
2.2 Gemeindeentwicklung im letzten Jahrzehnt.....	12
2.2.1 Einwohnerentwicklung.....	12
2.2.2 Wirtschaft.....	12
2.2.3 Tourismus.....	13
2.3 Natur und Umwelt.....	15
2.3.1 Zustand Natur und Umwelt.....	15
2.3.2 Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	18
2.4 Küsten-/Hochwasserschutz.....	22
2.4.1 Küstenschutz.....	22
2.4.2 Überflutungsgefahr.....	22
2.4.3 Gewässerschutzstreifen nach § 81 LWaG M-V.....	23
2.5 Bundeswasserstraße.....	23
2.6 Denkmalschutz.....	23
2.6.1 Einzeldenkmale.....	23
2.6.2 Denkmalbereich Neuendorf.....	24
2.6.3 Bodendenkmalpflege.....	25
3. Städtebauliche Planung.....	26
3.1 Planungskonzept.....	26
3.1.1) Tourismusentwicklung.....	26
3.1.2) Einwohnerentwicklung.....	26
3.2 Flächendarstellungen.....	27
3.2.1) Art der baulichen Nutzung.....	27
3.2.2) Abgrenzung der Baugebiete bzw. der Änderungsbereiche.....	28
3.3 Erschließung.....	35



3.3.1 Trinkwasserversorgung.....	35
3.3.2 Abwasserentsorgung.....	36
3.3.3 Löschwasserversorgung.....	36
3.3.4 Energieversorgung.....	36
4 Auswirkungen / Umweltbericht.....	37
4.1 Abwägungsrelevante Belange.....	37
4.2 Umweltbericht.....	39
4.2.1 Allgemeines.....	39
4.2.2 Zusammenfassung.....	40



1. Ziele und Grundsätze

1.1 Lage des Plangebiets

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst auf einer Gesamtfläche von 180 ha im Wesentlichen die vier Ortslagen der Gemeinde Insel Seebad Hiddensee.

- In Grieben (4,8 ha) folgt die Abgrenzung weitgehend dem bisher im FNP versagten Bereich.
- Das Plangebiet in Kloster (32,6 ha) umfasst vor allem die Ortslage im engeren Sinne. Im östlichen Bereich werden die bisher als Mi und Ge Gebiet ausgewiesenen Flächen vollständig in den Bereich der Änderung integriert. Das Hafengebiet bleibt bis auf den nördlichsten Bereich ausgespart.
- In Neuendorf (60,4 ha) orientiert sich die Abgrenzung des Plangebiets am Verlauf des neuen Hochwasserschutzdeichs (im Norden, Osten und Süden) bzw. der Düne (im Westen). Im Osten werden kleinere Flächen in das Planungsgebiet mit aufgenommen, da mit der beabsichtigten Änderung in diesen Bereichen isolierte Flächenausweisungen entstehen würden. Der Hafen liegt außerhalb des Plangebiets.
- In Vitte (82,2 ha) folgt die Abgrenzung des Plangebiets der Düne (im Westen) bzw. dem Deich (im Osten und Süden). Im Norden werden die bisher als Wohngebietsflächen ausgewiesenen Gebiete, die nicht im Geltungsbereich der B-Pläne liegen, in das Plangebiet mit aufgenommen, da eine Anpassung an die Ziele der Planung (s.u. Bestandsorientierung) erfolgen soll. Der außerhalb des Deichs liegende Hafen wird nicht überplant.

1.2 Ziele der Planung

Die Gemeinde Seebad Insel Hiddensee strebt eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung an, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung gewährleistet.

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 insbesondere die folgenden strukturellen Gesichtspunkte berücksichtigt werden, da ihnen nach Überzeugung der Gemeindevertretung eine Schlüsselfunktion für die angestrebte nachhaltige Entwicklung zukommt:

- 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, 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. Durch Verbesserung der Auslastung bei gleichzeitigem Erhalt der offenen, locken in die Landschaft übergehenden Bebauung kann zusätzliche Wertschöpfung ohne Belastung der natürlichen Ressourcen (Flächenversiegelung, Trinkwasserverbrauch) generiert werden.



- Das heftige Baugeschehen am Beginn der 90er Jahre hat in größeren Bereichen zu einer deutlichen Veränderung des Ortsbildes geführt, was die Attraktivität der Gemeinde insgesamt und damit letztlich die Lebensgrundlage als Fremdenverkehrsort gefährdet. Insbesondere Bereiche in Vitte und Kloster, 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 erhalten werden. Zukünftig sollen diese Bereiche durch eine Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB auch besonders geschützt werden. Gleiches gilt letztlich für den gesamten Ort Neuendorf (als ehemaliges Fischerdorf), der bereits durch eine Denkmalgebietsverordnung des Landkreises entsprechend geschützt ist.
- Der Ausbau öffentlicher Nutzungen bzw. der allgemeinen touristischen Infrastruktur ist als saisonverlängerndes Angebot für Touristen sowie als Angebot für die ortsansässige Bevölkerung von großer Bedeutung. Nicht zuletzt wegen der Insellage haben die entsprechenden Angebote der zentralen Orte (Bergen, Stralsund) im Alltag eine nur vergleichsweise geringe Bedeutung. Mit der Planung sollen deshalb trink- und abwasserneutral gemeindeeigene Flächen für öffentliche Nutzungen, die sowohl den Einwohnern als auch den Gästen zur Verfügung stehen, ausgewiesen werden (Multifunktionshalle, Ausstellungsgebäude). Hierbei ist an die spezifische Geschichte der jeweiligen Orte anzuknüpfen. Für Neuendorf sollen die Grootpartie und die Lüttpartie vorgesehen werden. In Vitte soll an der gemeindeeigenen Wiese entlang dem Norderende als öffentliche Grünfläche festgehalten werden (Ausbau Sport-/Spielplatz, Kurpark). Über die im engerem Sinne öffentlichen Nutzungen hinaus sollen die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde in ihrer Funktion gesichert werden (d.h. gegenüber den Flächenansprüchen konkurrierender Nutzungen).
- Auch wegen der schwierigen Versorgungssituation soll der früher verfolgte quantitative Ausbau unterbleiben. Wegen des saisonalen Trinkwassermangels ist die Erschließung derzeit als nicht gesichert anzusehen; es besteht damit praktisch ein genereller Baustopp für Neubauten auch im unbeplanten Innenbereich (ausgenommen sind Ersatzbauten ohne zusätzlichen Trinkwasserbedarf). Eine wesentliche Ausweitung der Trinkwasserförderung auf der Insel ist angesichts der spezifischen geologischen Situation nicht möglich. Bei Überforderung des Wasserangebots wäre ein Salzwassereintrich nicht auszuschließen; es droht der gänzliche Verlust der Trinkwasserressourcen auf der Insel. Die städtebauliche Entwicklung soll deshalb auf ein Maß beschränkt werden, das mit der langfristigen Leistungsfähigkeit der natürlichen Umwelt im Einklang steht.
- Der Beseitigung städtebaulicher Missstände wird großes Gewicht beigemessen. Überdimensionierte Baukörper (Fremdkörper), erst recht jedoch 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, insbesondere in Vitte (Werfthäuser, Hotel Ostsee, Hotel Boddenblick). Mit dem Flächenrecycling werden zudem Bauflächenpotenziale erschlossen (Innenentwicklung), ohne dass zusätzliche Flächen erschlossen bzw. versiegelt werden müssten.

Die Planungsziele befinden sich in Übereinstimmung mit der von der Gemeinde verfolgten Entwicklung, die im Inselentwicklungskonzept (s.u.) und im Rahmenplan „Siedlungsbereiche“ (s.u.) abgestimmt ist.

Zur Sicherung und detaillierten, parzellenscharfen Umsetzung der Planungsziele hat die Gemeinde Seebad Insel Hiddensee die Aufstellung von 11 Bebauungsplänen beschlossen. Bebauungspläne sind gemäß § 8 BauGB aus dem jeweils rechtskräftigen Flächennutzungsplan einer Gemeinde zu entwickeln.

Die Baugebietsdarstellungen der bestandsorientierten Bebauungspläne würden mit den Ausweisungen im bisher rechtskräftigen Flächennutzungsplan in großen Teilbereichen nicht übereinstimmen.



men. Zum einen waren in der ursprünglichen Planung der 90er Jahre teilweise deutlich größere Entwicklungsbereiche vorgesehen, zum anderen bestehen für Teilflächen des Innenbereichs (insb. Vitte und Grieben) keine Bauflächendarstellung (Weißfläche wegen versagter Ausweisung). Darüber hinaus hatte der frühere FNP fast durchweg Wohngebiete ausgewiesen, was angesichts des Übergewichts des Tourismus nicht länger Bestand haben kann. In allen Bereichen der vier Orte auf der Insel übersteigt die Anzahl der Betten die der Einwohner; zudem bestehen schon wegen des starken Tagestourismus in allen Siedlungsbereichen touristische Versorgungseinrichtungen (insb. Gaststätten), die in dieser Massierung in Wohngebieten nicht zulässig wären.

Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren geändert.

1.3 Planungsgrundlage

Als Plangrundlage dienen Geobasisdaten des LAIV MV – Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen (DTK 10) vom 04.07.2007.

1.4 Zusammenhang mit bisherigen Planungen

1.4.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Im folgenden werden daher die relevanten Raumordnungspläne hinsichtlich der für den FNP Hiddensee bedeutsamen Ziele und Grundsätze der Raumordnung zusammengefasst. Das RROP VP befindet sich derzeit in Überarbeitung. In Aufstellung befindliche Ziele sind als ein Erfordernis der Raumordnung zu beachten.

Landesraumentwicklungsprogramms 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. 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 nicht zuletzt die in der Vergangenheit hohe Abwanderungsquote in MV reduziert 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 bis Grieben sowie die Ortslage 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 kaum noch intensive Landwirtschaft mehr betrieben wird. Die Nutzung allein als Weideflächen rechtfertigen keine landwirtschaftlich genutzten Vorbehaltsflächen, da die Beweidung nicht zuletzt naturschutzfachlichen Zielen dient (Erhalt der Offenlandschaft). 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 Gesundheitstourismus soll gezielt für die Entwicklung eigenständiger Tourismusformen sowie für die Steigerung der Attraktivität der Tourismusräume und für die Saisonverlängerung genutzt werden. Der Wellness- und Kurorttourismus 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

Im bisherigen RROP Vorpommern aus dem Jahr 1998 werden die Flächen der Insel wie folgt ausgewiesen:

Der Gellen bis zur südlichen Ortslage von Neuendorf als Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege, die Ortslage Neuendorf wird überlagernd dargestellt als Vorsorgegebiet Naturschutz und Landschaftspflege, Tourismusschwerpunktraum, allgemeine Siedlungsfläche sowie als Landschaftsschutzgebiet. Neuendorf, Vitte, Kloster und Grieben stellen allgemeine Siedlungsflächen dar. Überlagernd mit den Siedlungsflächen und dem Landschaftsschutzgebiet sind die Flächen als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen.

Große Flächen des Dornbusch werden als Vorranggebiet Trinkwassersicherung dargestellt.

Derzeit wird das Regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern gemäß den Vorgaben des LEP M-V neu aufgestellt. Zu den Leitlinien 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 Wirtschaftszweige der Region erhalten und konkurrenzfähig weiterentwickelt werden



- Die Spezifik und Anziehungskraft der Region Mecklenburg-Vorpommern liegt in ihrem vielfältigen Potenzial und in ihrem Angebot an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für alle Bevölkerungsgruppen. Damit bieten sich u.a. gute Voraussetzungen sowohl für Erlebnis-tourismus als auch Gesundheitstourismus. Weitere Bereiche wie saisonunabhängiger oder maritimer Tourismus sollen 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 soll eine naturverträgliche Nutzung grundsätzlich möglich sein.
- Innerhalb der Region soll eine bürgernahe soziale und kulturelle Infrastruktur gesichert und weiterentwickelt werden. Ein ausreichend dichtes Netz verschiedener Bildungseinrichtungen soll die Voraussetzung für die Vermittlung eines soliden Allgemein- und Fachwissens schaffen. Vorpommern soll neben der medizinischen Betreuung für seine Bürger insbesondere mit qualitativ hochwertigen Angeboten im Kur- und Rehabilitationsbereich bundesweit wirksam werden. Bedeutsame Kultureinrichtungen und Denkmalstätten sollen als attraktive und identitätsstiftende Besonderheiten Vorpommerns erhalten und präsentiert werden.

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

Neuendorf bildet mit dem Bereich der Heiderose und der Fläche von Vitte bis Grieben einen Tou-rismusschwerpunktraum. Der Gellen, die Fläche zwischen Neuendorf und Vitte sowie der Dorn-busch 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 Grie-ben 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 touristischer Siedlungsschwerpunkt auf der Insel Hiddensee wird der Ort Vitte dargestellt.

1.4.2 Gemeindliche Planungen

Inselentwicklungskonzept

Speziell für die Insel Hiddensee wurde das Inselentwicklungskonzept erstellt. Die Gemeinde See-bad Insel Hiddensee hat in Zusammenarbeit mit dem Hiddenseer Hafen- und Kurbetrieb im Sep-tember 2007 ein Inselentwicklungskonzept erarbeitet, das nach einer breiten Öffentlichkeitsbeteili-gung im Oktober 2007 von der Gemeindevertretung beschlossen wurde (Bearbeitung uhlig raith hertelt fuß, Karlsruhe/Stralsund). Das Konzept formuliert - basierend auf einer umfangreichen Be-standsanalyse - Entwicklungsziele für die Gemeindeentwicklung und erarbeitet konkrete Maßnah-men. Das beschlossene Inselentwicklungskonzept dient der Flächennutzungsplanung als abge-stimmte Vorgabe, deren Inhalte in der vorbereitenden Bauleitplanung (behörden-)verbindlich dar-gestellt werden.

Im Rahmen des Inselentwicklungskonzepts wurden die Stärken und Schwächen mittels einer um-fassenden Bestandsaufnahme ermittelt. Die Ergebnisse der Analyse dienen auch als Grundlage der Flächennutzungsplanung und werden nachfolgenden aufgeführt.



Stärken	Schwächen	Chancen	Risiken
Wirtschaftliche Belange			
Teilw. gut ausgebaut kommunale Infrastruktur	Saisonabhängigkeit vom Tourismus	Saisonverlängerung über Kulturangebote und „wetter-feste“ Wege	
Teilw. ausgebaut touristische Infrastruktur	Starke Abhängigkeit vom Tourismus	Kultur- und Gesundheitsan-gebote	Gefährdung touristischer At-traktivität
Hohe Tourismusintensität	Verkehrsbindung un-gleich verteilt	Entwicklung Qualitätstouris-mus	Starke Fixierung auf Tages-tourismus
	Verkehrsverhältnisse (Stra-ßenschäden)	Sanierung und gleichzeitige Funktionstrennung der Wege	
	Hohe Konzentration auf zu wenig Wegen	Ergänzung des Fuß-, Rad- und Reitwegenetzes	
Arbeitsmarkt			
Saisonal Vollbeschäftigung	Saisonabhängigkeit vom Tourismus	Entwicklung Nebenbeschäf-tigungssegment	
Traditionelles Handwerk/Gewerbe	starke saisonale Schwan-kung der Beschäftigung.	Entwicklung alternativer Energien	
Ausgeprägter Dienstlei-stungssektor	Mangelnde Perspektiven für einheimische Jugendliche/ Berufsausbildung	Weitere Qualifizierung und Diversifikation	Gefahr von Abwanderung, Perspektivisch: Mangel an Fachkräften
Umwelt			
Nationalparkstatus / Intakte Umwelt und Natur	Zunehmende Verbuschung der Offen- und Kulturland-schaften (Waldsukzession)	Entwicklung des naturna-hen, nachhaltigen Touris-mus	Gefährdung Naturraumpo-tenzial
Insellage zwischen Bodden und Ostsee	Abgeschiedenheit der Insel	Entwicklung ökologischer Landwirtschaft (regionale Kreisläufe)	durch touristische Nutzung
Vielfältige Flora und Fauna			
Vielfalt der Landschaftsfor-men		Potential Umweltbildung ausbauen	Zerstörung der Umwelt
Fehlender privater Autover-kehr	Insbesondere Neuendorf und Grieben liegen etwas abseits	Profilierung als „autofreie“ Insel	
Soziales			
Kindergarten, Kinderkrippe vor Ort	Überalterung der Inselbe-völkerung	Standortbedingungen für Junge	Gefahr d. Traditionsverlus-tes durch Neu-Hiddenseer
Schulstandort bis Real-schulreife vor Ort	Freier Wohnungsmarkt be-grenzt	Familien erhalten	
Vereinswirken auf dörflicher Ebene	Freizeitangebote für Einhei-mische begrenzt	Integration Zuziehender	

Tabelle 1: Übersicht Stärken/ Schwächen, Chancen/ Risiken

Rahmenplan „Siedlungsbereiche“

Dem eigentlichen Bauleitplanverfahren vorgeschaltet war die Entwicklung eines Rahmenplans („Siedlungsbereiche“), der einer umfassenden, sich auf das gesamte Gemeindegebiet beziehen-den Bestandserhebung und -analyse dient. Am Ende stehen aus der Bestandsanalyse abgeleitete differenzierte Planungsziele sowie einzelne Entwicklungsmodulare (Festsetzungsbausteine) für un-



verschiedene Gebietstypen (Bauzonen). Diese vergleichsweise allgemeinen Ergebnisse werden in einem weiteren Schritt parzellenscharf in die einzelnen B-Pläne übertragen, quasi "angewandt". Damit soll sichergestellt werden, dass sich die einzelnen Bebauungspläne in ein übergeordnetes (begründendes) Konzept einfügen.

Das Rahmenkonzept wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Seebad Insel Hiddensee am 21.01.2008 gebilligt. Am 05.03.2008 (Vitte), 06.03.2008 (Kloster/Grieben) und 10.03.2008 (Neuendorf) wurde die Planung in den Ortsteilen im Rahmen der allgemeinen Einwohnerversammlung öffentlich vorgestellt und breit diskutiert. Anregungen wurden daraufhin in die Planung eingearbeitet. Die überarbeitete Fassung wurde vom Gemeinderat am 06.05.2008 als verbindliche Grundlage für die Bauleitplanung beschlossen (Selbstbindungsbeschluss).

Dorferneuerungskonzept

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 wurde dieses vom Gemeinderat verabschiedet.

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.

Bauleitplanung

Rechtskräftige Bebauungspläne liegen im Gemeindegebiet bislang nicht vor. Bauvorhaben wurden bislang entsprechend § 34 BauGB beurteilt. Die Gemeinde Seebad Insel Hiddensee hat am 01.02.2006 bzw. am 02.05.2007 die Aufstellung von Bebauungsplänen für die Siedlungsbereiche der Orte Kloster, Vitte, Neuendorf und Grieben beschlossen. Zeitgleich ergingen für die Geltungsbereiche der Planungen in Grieben, Neuendorf und Vitte Veränderungssperren, die bereits verlängert wurden.

2. Bestandsaufnahme

2.1 Ausgangslage

2.1.1 Planbereiche

Die Änderungen betreffen alle vier Ortslagen der Gemeinde. Die Orte sind untereinander durch eine ÖPNV-Linie mit einander verbunden.

Grieben

Der älteste Ort der Insel ist Grieben. 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 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. Öffentliche Nutzungen sind der Buswende-, Spiel- und Rastplatz. Ergänzt wird das Nutzungsspektrum am westlichen Eingang der Ortslagen durch die Gastronomie, die nicht zuletzt die Versorgung der vielen Ausflügler sicherstellt (Dornbusch, Bessin).



Kloster

Erst mit der Entwicklung des Tourismus zu Beginn des 20. Jahrhunderts entwickelte sich Kloster auch zu einem Wohnstandort. Kloster, südwestlich des Dornbusch gelegen, gilt heute als das kulturelle Zentrum Hiddensees, hier stehen das Gerhart-Hauptmann-Haus, das Inselmuseum, die Inselkirche oder auch die Biologische Station der Universität Greifswald. Einen erheblichen Anteil an der Entwicklung einer Künstlerkolonie auf Hiddensee hatte Oskar Kruse, der in Kloster die Lietzenburg erbaute.

Zentrale Erschließungsachse ist der historische Kirchweg, entlang dem sich die verschiedenen Geschäfte und Hotels angesiedelt haben. Er wird mehrfach gequert von in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Wegen, die den nördlichen Siedlungsbereich erschließen. Die Struktur dieses Ortsgebiets geht auf eine Planung von 1924 zurück, die in den 50er Jahren noch in östlichen Bereichen bis zu den Gutsarbeiterhäusern ergänzt wurde.

Bereits im 19. Jahrhundert hat Kloster als erster Ort der Insel im Zuge der Errichtung des Leuchtturms auf dem Dornbusch einen Hafen erhalten (Sanierung 2001-2003). Von Kloster aus können Naturinteressierte Wanderungen zum Enddorn oder auf den Dornbusch beginnen.

Neuendorf

Ursprünglich bestand Neuendorf, der am südlichsten gelegene Ort der Insel, aus den zwei Siedlungen Plogshagen im Süden und Neuendorf im Norden.

Die Bebauung ist entlang minimaler topographischer Erhöhungen (Strandwälle) in west-östlich 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 HN) ist die Ortslage Neuendorf vollständig überflutungsgefährdet und wird mit einem Deich boddenseitig 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.

Vitte

Vitte ist der Hauptort der Insel, hier befinden sich neben der Kurverwaltung die zentralen Einrichtungen der Insel wie die Schule, der Einzelhandel, und das Logistikzentrum (im Hafen außerhalb des Plangebiets).

Der Ort besteht im wesentlichen aus drei langen, nord-südverlaufenden Straßen entlang derer sich die Bebauung ohne erkennbare Ordnung und ohne erlebbare Gliederung in mehreren Reihen in die Tiefe staffelt (teilweise Bautiefen von bis zu 200 m). Öffentliche Plätze mit Aufenthaltsqualität liegen im zentralen Bereich der Ortslage.

Bedingt durch die geringe Höhenlage (circa 1,00 m – 1,80 m HN) ist die Ortslage Vitte vollständig überflutungsgefährdet und wird mit einem Deich boddenseitig gegen Hochwasser geschützt. Der Deich grenzt die Ortslage auf eine unnatürliche und unorganische Weise von den angrenzenden offenen Landschaftsräumen ab (Verlust visueller Beziehung). Zudem trennt der Deich Ortslage und Hafenareal. Der Hafen wird so zu einem mehr technisch-funktional geprägten Bereich und verliert einen Teil seiner potenziellen Attraktivität als Aufenthaltsort mit besonderem maritimem Flair.

2.1.2 Aktuelle Flächennutzungen im Planbereich

Die Bestandsaufnahme wurde unter Auswertung des Melderegisters und des Tourismusverzeichnisses im Rahmen der Erarbeitung des Rahmenplanes „Siedlungsbereiche“ durch umfangreiche Erhebungen vor Ort im Zeitraum Juli-September 2007 erstellt. Erfasst wurden

- Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz,



- Beherbergung mit Ferienwohnungen, Privatzimmern und Hotel/Pensionen,
- gewerbliche Nutzungen mit Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen,
- öffentliche Nutzungen mit Gemeindeverwaltung, sozialer Infrastruktur, Museen und kirchlicher Nutzung.

2.1.3 Bisherige Darstellung im FNP

Ausgangspunkt der Planung ist der rechtskräftige FNP. Während für die gesamte Ortslage Grieben die Genehmigung der Flächen nicht genehmigt wurde, sind die Flächenausweisungen für die anderen drei Orte von einer starken Wohnflächenausweisung geprägt. Dabei wird in weiten Teilen zwischen Allgemeinen (WA) und Reinen (WR) Wohngebieten unterschieden. Außerdem sind in wesentlich geringerem Maße Sonderbauflächen Forschung, gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen dargestellt. Eine genaue Auflistung der Ausweisungen findet sich im Kapitel „Bilanzierung“ (s.u.).

2.2 Gemeindeentwicklung im letzten Jahrzehnt

2.2.1 Einwohnerentwicklung

Auf der Insel Hiddensee leben ca. 1.070 Einwohner, die sich wie folgt auf die Ortsteile

Grieben	ca. 40 Einw.
Kloster	ca. 290 Einw.
Vitte	ca. 500 Einw.
Neuendorf	ca. 240 Einw.

verteilen. Daneben bestehen rund 450 Zweitwohnsitze (+42% bezogen auf „offizielle“ Einwohnerzahl)).

Die Bevölkerungsentwicklung der letzten zehn Jahre ist durch einen kontinuierlichen Rückgang der Einwohner mit Hauptwohnsitz gekennzeichnet, die im Vergleich mit dem Einwohnerverlust im Landkreis Rügen insgesamt mit -11,3 % seit 1990 jedoch vergleichsweise moderat ausfiel.

Der Rückgang der Einwohnerzahl (erster Wohnsitz) hält auch in den letzten Jahren an; er ist verursacht sowohl durch Wanderungsverluste als auch durch einen negativen natürlichen Saldo (Geburten – Sterbefälle).

Angesichts der Veränderung der Altersstruktur ist auch für Hiddensee zukünftig eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung zu erwarten. Während 1998 noch 305 Einwohner der für die Reproduktion maßgeblichen Altersgruppe der 20 bis 40-Jährigen angehörten, sank deren Größe bis 2004 auf 242 Personen. Entgegen dem allgemeinen Trend blieb der Anteil der 15 bis 65-Jährigen insgesamt jedoch in den Jahren von 2000 bis 2004 weitgehend unverändert, was auf einen gewissen Zuzug in Folge der Zunahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (s.u.) zurück zu führen ist.

2.2.2 Wirtschaft

Die Wirtschaft der Insel ist einseitig vom tertiären Sektor (Tourismus) abhängig. Der tertiäre Sektor bestimmt den Arbeitsmarkt mit 96,7 % der Beschäftigten¹. Allein knapp 78 % der Beschäftigten entfallen auf die Branchen Handel, Gastgewerbe und Verkehr.

Die Bedeutung des primären Sektors (Landwirtschaft und Fischerei) ging in den letzten Jahren drastisch zurück. Während im Jahr 2000 noch 2,3 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im primären Sektor arbeiteten, sank der Anteil bis 2004 auf gerade einmal 0,2 % (im Vergleich zu 4,2 % im LK Rügen und 4,1 % im Land MV).

¹ sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Selbstständige, geringfügig Beschäftigte und Beamte werden in der Statistik nicht erfasst)



Auch der (produzierende) sekundäre Sektor hat in den letzten Jahren an Bedeutung verloren; er stellt 2004 noch 3,0 % der Beschäftigten (nach 8,6 % im Jahr 2000).

Der Bedeutungsverlust des primären und sekundären Sektors wird jedoch zum Teil überzeichnet durch den deutlichen Zuwachs der Beschäftigung insgesamt; die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stieg von 431 Personen im Jahr 2000 auf 467 im Jahr 2004 (+ 8 %). Damit bewegt sich die Insel Seebad Hiddensee gegen den Trend im LK Rügen (- 9 %) und im Land MV (- 13 %). Mit einer Beschäftigtenquote von 58 % (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte je 100 Einwohner zwischen 15 und 65) liegt die Insel deutlich über dem LK Rügen (mit 44 %) und dem Land MV (mit 42 %). Dabei ist jedoch die starke Saisonalität zu berücksichtigen. Die Zahlen der Statistik spiegeln die Beschäftigung im Monat Juni wieder; der Beschäftigungsabbau im Winter taucht in der Statistik nicht auf.

Die Arbeitsmarktsituation auf der Insel Hiddensee ist geprägt durch eine saisonal hohe Beschäftigungsquote und entsprechend hohe Arbeitslosigkeit in den Wintermonaten. Auch tourismusbegleitende Beschäftigungseffekte in Handel, Gastronomie und Kleingewerbe sind durch die starke Saisonabhängigkeit gekennzeichnet. Für die Ausbildung von einheimischen Jugendlichen stehen angesichts der Dominanz des Tourismus nur eingeschränkt Ausbildungsangebote zur Verfügung.

Als typische Saisonkräfte gelten auf Hiddensee im Dienstleistungssektor Beschäftigte wie Bedienung in der Gastronomie, Verkaufshilfen und Servicekräfte in der Beherbergung. Die DLRG-Rettungsschwimmer arbeiten ehrenamtlich. In der Hauptsaison werden vermehrt Kunstausstellungen gezeigt, die zum Teil von den Künstlern selber betreut werden.

Industrie und Handwerk

Im Bereich des Handwerks sind ein Bauunternehmer, ein auf Rohrdachdeckerei spezialisierter Dachdeckerbetrieb, ein Heizungs- und Sanitärunternehmen, eine Tischlerei und zwei Elektrofirmen auf der Insel ansässig.

Industriebetriebe sind auf der Insel Hiddensee nicht vorhanden.

Fischerei/Landwirtschaft

Die Bedeutung der Landwirtschaft auf der Insel ist anders als in früheren Jahrhunderten gering. Eine landwirtschaftliche Nutzung findet durch die Beweidung von Grünflächen mit Schafen, Pferden bzw. Rindern statt. Diese Beweidung steht im engem Zusammenhang mit der notwendigen Landschaftspflege.

Die Bedeutung der Fischerei ist seit der Wende zurückgegangen. Zur Zeit sind noch 15 Kutter mit 22 aktiven Haupterwerbsfischern in der Fischerei tätig.

2.2.3 Tourismus

Haupterwerbszweig auf Hiddensee ist seit langem der Tourismus. Zur Zeit stehen ca. 3.500 Betten auf der Insel zur Verfügung. Davon entfallen ca. 750 Betten auf den Hotel- und Pensionsbereich, ca. 1650 Betten auf Ferienwohnungen, ca. 1100 Betten auf Privatvermietungen. Die Gästeankünfte betragen rund 40.000 pro Jahr bei rund 290.000 Übernachtungen, die Anzahl der Tagesgäste beläuft sich auf 250.000 Personen (2006). (Quelle Kurverwaltung).

Mindestens 50% der Übernachtungen entfallen auf die Sommermonate, je nach Wetterlage wechseln die am stärksten frequentierten Monate (Juni bis September). Ostern, Pfingsten und der Jahreswechsel sind ebenfalls Zeiten, in denen die Belegungen auf der Insel ansteigen.

Die ca. 290.000 Übernachtungen des Jahres 2006 verteilen sich wie folgt auf das Jahr.



Tabelle 2: Monatliche Verteilung der Übernachtungen für das Jahr 2006 (Quelle: Hiddenseer Hafen- und Kurbetrieb)

	Jan.	Feb.	März	April	Ma	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.
Ankünfte	600	1.000	1.000	4.000	5.000	6.500	6.500	6.500	5000	3.000	300	600
Übernachtungen	3.000	4.000	5.000	25.000	29.000	45.000	55.000	55.000	35000	30.000	1.000	3.000
in %	1,07	1,43	1,79	8,93	10,36	16,07	17,86	17,86	12,50	10,71	0,36	1,07

Nur rund 42 % der gesamten Beherbergungskapazität wird durch gewerbliche Einrichtungen gestellt. Mit einer durchschnittlichen Kapazität von 29 Betten / Beherbergungsstätte ist die durchschnittliche Betriebsgröße zudem deutlich kleiner als im LK Rügen (66 Betten) oder im Land MV (63 Betten).

Die vergleichsweise geringe Betriebsgröße (wenig Wellness- und Sportangebote) dürfte einer der wesentlichen Gründe für die mit rund 26 % geringe Auslastung darstellen (35,2 % im LK Rügen, 35,5 % im Land MV).² Vergleicht man die Werte des Seebads Insel Hiddensee mit denen anderer zertifizierter Seebäder im LK Rügen, so fällt der Abstand teilweise noch deutlicher aus (Auslastung 2002 in: Baabe 41 %, Sellin 40 %, Göhren 40 %).

Neben der Betriebsgröße ist die Struktur des Beherbergungsangebots insgesamt für Auslastung und letztlich auch Wertschöpfung verantwortlich. Im Seebad Insel Hiddensee entfallen nur gut 21 % der gesamten Beherbergungskapazitäten auf die Kategorie der Hotellerie, während rund 47 % in Ferienwohnungen und rund 31 % in Privatquartieren angeboten werden. Während im LK Rügen Sanatorien durchschnittlich eine Auslastung von über 75 %, Hotels von rund 50 % und Feriencentren immerhin noch von knapp 45 % melden, erreichen Ferienhäuser und -wohnungen nur eine Auslastung von rund 30 %, stehen also statistisch durchschnittlich gut 8 Monate leer.³ Im Winterhalbjahr (November bis April) erreichen Ferienhäuser und -wohnungen eine Auslastung von weniger als 9 % gegenüber immerhin noch 25 % bei Hotels und Feriencentren.

Traditionell steht Hiddensee für einen "einfachen" Urlaub. Dies hat mit dem Beginn des Tourismus auf der Insel zu tun, der ursprünglich von einer Künstler- und Intellektuellenschicht aus Berlin angestoßen wurde. Die einfache Ausstattung war Gegenprogramm zum mondänen Luxus der etablierten Berliner Gesellschaft. In den Zeiten nach 1945 entwickelte sich die Insel zu einem Zufluchtsort für eine Art "Selbstfindungstourismus". Hier galt die schlichte Ausstattung weniger als notwendiges Übel, vielmehr verdeutlichte sie die Reduzierung auf das Notwendigste. Der besondere Charme des einfachen Inselurlaubs wurde dann quasi über Generationen vererbt, so dass auch heute noch der größte Teil der Urlauber aus den neuen Bundesländern stammt.

Ein Beleg für die starke Saisonalität sind auch die Ankünfte der Tagesgäste. Durch die Nähe zu anderen Urlaubsgebieten ist Hiddensee ein interessantes Ausflugsziel für einen Tagesausflug mit Bootsfahrt. Über den statistisch erfassten und vergleichbaren Zeitraum von vier Jahren haben die Ankünfte der Tagesgäste im Schnitt abgenommen. Ausgehend von 2002 kamen 2006 etwa 50.000 Tagesgäste weniger auf die Insel. In den Zahlen sind erfasst die Fahrgäste der Reederei Hiddensee, die Ankünfte der Privatreedereien (Breege, Zingst, Born) sowie der Wassertaxis. Nicht erfasst sind die Urlauber und die Fahrten der Insulaner.

Tabelle 3: Jährliche Übersicht Tagesgäste (Quelle: Insel Information Hiddensee)

Jahr	2002	2003	2004	2005	2006
Tagesgäste	312.674	323.004	291.679	290.157	254.457

² Auslastung berechnet als: Übernachtungen / (Betten*365) * 100.

Die amtliche Statistik berechnet die Auslastung auf Grundlage der monatsweise angebotenen Betten (d.h. z.B. Berücksichtigung von Betriebsferien) und kommt damit zu höheren Zahlen für die Auslastung.

³ Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Auslastung der Betten, nicht jedoch der Wohneinheiten gerechnet wird. Bei Belegung einer 4-Bett-Ferienwohnung mit nur zwei Personen wird für die entsprechende Zeit also statistisch nur eine 50 %-Auslastung erreicht, obwohl die Wohnung zu 100 % vermietet ist. Bei den meist größeren Ferienwohnungen / -häusern ist eine Unterauslastung nicht unüblich, während bei den kleinen Einheiten in der Hotellerie durch Aufbettung eher der umgekehrte Effekt zum Tragen kommt.



Setzt man für die Tagesgastankünfte dieselbe prozentuale Verteilung über das Jahr an wie bei den Übernachtungen, verteilen sich die Ankünfte der Tagesgäste wie folgt (auf Grund des eingeschränkten Fahrverkehrs im Winter sowie dem schlechten Wetter in dieser Jahreszeit dürfte bei den Tagesgästen die Saisonalität statistisch noch deutlicher ausfallen):

Tabelle 4: Angenommene Verteilung der Tagesgäste 2006

	Jan.	Feb.	März	April	Ma	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.
100 %	1,07	1,43	1,79	8,93	10,36	16,07	17,86	17,86	12,50	10,71	0,36	1,07
254.457 Ankünfte	2.726	3.635	4.544	22.719	26.354	40.895	45.439	45.439	31.807	27.263	909	2.726

Handel, Gastronomie und Dienstleistungsbetriebe

Handel und Gastronomie sind im Rahmen des Tourismus wichtige Wirtschaftsbereiche. Vier Einkaufsmärkte, rund 20 sonstige Verkaufseinrichtungen und ca. 30 gastronomische Einrichtungen bestehen in der Saison auf der Insel. Ergänzt wird das Angebot durch Dienstleistungsbetriebe wie Fahrradverleih, Ausflugssegler und Fuhrunternehmer sowie einige Hausverwaltungen, die jedoch ebenfalls vom Tourismus abhängig sind.

Die Ver- und Entsorgung der Insel Hiddensee (Logistik) wird fast ausschließlich über die Fährverbindung zwischen Schaprode auf der Insel Rügen und dem Hauptort Vite auf Hiddensee abgewickelt. Auf der Insel bietet ein Unternehmen logistische Dienstleistungen an. (Umschlag/Lagerhalle)

Neben der Kaufkraft der ortsansässigen Bevölkerung (periodischer Bedarf) sowie der Übernachtungsgäste profitiert die lokale Wirtschaft von den jährlich rund 250.000 Tagesbesuchern.

Nachteilig wirkt sich die starke Saisonalität (Übernachtungen und Tagesgäste) aus. Während es in der Hauptsaison zu Warteschlangen kommt, besteht in der Nebensaison teilweise nur noch ein reduziertes Angebot.

2.3 Natur und Umwelt

2.3.1 Zustand Natur und Umwelt

Geographische Lage und Topographie

Die Insel Hiddensee liegt vor der Westküste Rügens. Sie ist rund 18 Kilometer in Nord-Süd-Ausrichtung lang, die Breite schwankt zwischen 125 Metern und 3 Kilometern, die Fläche umfasst 18 Quadratkilometer. Innerhalb des Nationalparks Vorpommersche Boddenlandschaft ist sie die größte Insel und gehört zum Landkreis Rügen. Sie ist gegliedert in einen eiszeitlich entstandenen hügeligen, über 70 Meter hohen Norden, den Dornbusch (höchster Punkt ist der Bakenberg mit 72 m HN) und das nacheiszeitlich, nur wenige Dezimeter hohe Flachland im Süden. Im Nordosten liegen die beiden ca. 3 Kilometer langen Sandhaken Alter Bessin und Neuer Bessin. Begrenzt wird die Insel durch Bodden (Libben, Schaproder Bodden und Vitter Bodden) im Osten, die Gellenrinne (die Fahrrinne nach Stralsund) im Süden und die offene Ostsee nach Westen und Norden.

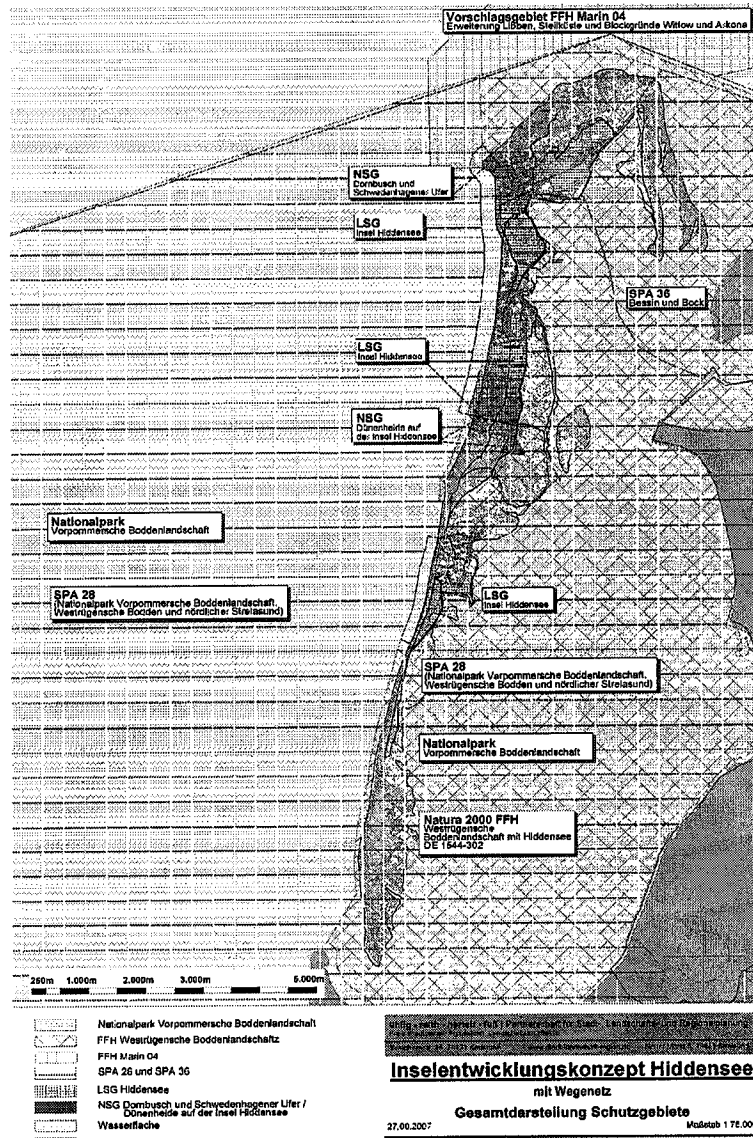
Hiddensee bietet mit seiner gesamten Küste und der Vielfaltigkeit der Landschaftsformen vom Dornbusch mit Trockenrasen über die Küstendünenheide bis Salzwiesen eine in Deutschland seltene Vielfalt naturnah geprägter Lebensräume

Die Gemeinde Seebad Insel Hiddensee setzt sich aus den vier Ortsteilen Neuendorf, Vite, Kloster, und Grieben zusammen. Die Gemeinde Seebad Insel Hiddensee gehört seit 2005 dem Amtsbezirk des Amtes West-Rügen mit Sitz in Samtens an.



Klima und Witterung

Auf Hiddensee herrscht makroklimatisch Ostseeküstenklima mit häufigem Wechsel zwischen maritimen und kontinentalen Einflüssen. Charakteristisch sind dabei häufige, lebhaft und wechselnde Winde und eine lange Sonnenscheindauer. Diese beträgt im Durchschnitt 1850 Stunden pro Jahr. Damit nimmt Hiddensee eine Spitzenstellung in Deutschland ein. Eine Besonderheit ist bei schwachen, ablandigen Windverhältnissen die so genannte transperiodische Windzirkulation, die durch



die unterschiedlichen Temperaturen über dem Meer und dem Land entsteht. Dabei setzt ein See- wind am späten Vormittag ein, der am Nachmittag oder Abend wieder nachlässt.

Die langjährige Jahresmitteltemperatur liegt auf der Insel bei 8 °C. Die mittlere Windgeschwindigkeit in Kloster beträgt 7 m/s. Im Vergleich zur nahe gelegenen Insel Rügen ist die jährliche Niederschlagsmenge auf Hiddensee deutlich geringer und liegt bei 540 Millimeter (Rügen 640 Millimeter).

Wasser und Boden

Morphologisch gesehen besteht Hiddensee aus einem Nordteil, dem aus pleistozänen Bildungen bestehenden Dornbusch, welcher Geländehöhen bis zu 72,5m HN aufweist und einem Südteil, der sich dem Norden als lang gestrecktes, aus holozänen Ablagerungen gebildetes Flachland anschließt. Die Breite des Flachlandes variiert stark. Das südliche Ende der Insel lag zu Beginn des 14. Jahrhunderts kartografisch belegbar in der geografischen Breite der heutigen Karkensee- Bucht. Dieses Gebiet wird im Allgemeinen als Altgellen, die sich südlich anschließenden Neuland- bildungen werden als Neugellen bezeichnet. Das derzeitige Wachstum des Gellen beträgt ca. 3 m/ a. Im Vergleich dazu werden am Neuen Bessin (Nord-Ost Hiddensee) ca. 30 m/a neu gebildet (Remke 2003). Die Außenküste unterliegt mit Ausnahme des Neugellen und des Neuen Bessin der Abrasion, d.h. sie wird ständig durch einwirkende Meeresströmungen verändert. Am markantesten sind diese Veränderungen am Dornbusch. Durch Abbrüche der Steilküste werden ständig Erdmas- sen freigesetzt. Der Rückgang beträgt hier zwischen 0,2 und 0,6 m/a. Im Flachland sind es ca. 0,3 m/a. Der küstenparallele Sedimenttransport im Strandbereich der Flachland-Außenküste erfolgt zu 65 % in südlicher und 25 % in nördlicher Richtung. Der Restbetrag bei westlichen Winden bleibt unbestimmt (Remke 2003).

Boddenseitig haben sich im Norden zwei Sandhaken (Altbessin und Neubessin) gebildet, welche ca. 3 km lang in den Vitter Bodden hineinragen. Während der Altbessin inzwischen im Strömungs- lee des Neubessin liegt und nicht weiter wächst, landen am Neuen Bessin beständig die von den Steilküsten abgewaschenen Sedimente an. Die Halbinsel wächst jährlich ca. 30 m. Der südliche Teil des Neuen Bessin ist ein wichtiges Brutgebiet für Küstenvögel und als Kernzone des *National- parks Vorpommersche Boddenlandschaft* vollständig gesperrt. Tausende von Watvögeln, Gänsen und Enten versammeln sich hier im Frühjahr und Herbst. Von einem Beobachtungsturm an der Südspitze des Alten Bessin lassen sich die Brut- und Futtergebiete gut einsehen.

Pflanzen und Tiere

Die Vielfalt an naturräumlichen Voraussetzungen sowie die Ausweisung zahlreicher nationaler und europäischer Schutzgebiete zeugt von einem allgemein hohen Lebensraumpotenzial auf der Insel Hiddensee, welches an dieser Stelle nicht dokumentiert werden soll. Vielmehr beschränkt sich die bestandsorientierte Planung auf anthropogen veränderte, regelmäßig genutzte Flächen.

Die relevanten Schutzgebietsabgrenzungen werden in der Planzeichnung dargestellt. Die folgende Bebauungsplanung wird zudem die maßstabsbedingt im FNP nicht darstellbaren siedlungsnahen gem. § 20 LNatG MV besonders geschützten Biotope sowie Flächennaturdenkmale in die Plan- zeichnung übernehmen.

In der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes deuten die gem. § 5 Abs. 4 BauGB dargestell- ten Umgrenzungen von Schutzgebieten und -objekten im Sinne des Naturschutzrechts auf ein be- sonders hohes Potential an schutzwürdigen Tier- und Pflanzenarten hin.

Landschaftsbild

Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ wird die Insel Hid- densee in das *Nord- und Ostrügische Hügel- und Boddenland* eingeordnet. Zwischen den Orten Kloster und Grieben dominiert der Endmoränenkern des Dornbuschs mit offenen Wiesen / Weiden und Wald. Entsprechend dieser Reliefierung sowie der weitestgehend gering durch Gehölze struk- turisierten Wiesenflächen bestehen weite Sichtbeziehungen. Die Ortschaften zeichnen sich durch Gehölzbestände unterschiedlichen Alters ab.



Grieben liegt im Landschaftsbildraum *Insel Hiddensee mit Gellen* angrenzend an den Landschaftsbildraum *Dornbusch - Insel Hiddensee*. Beide werden mit sehr hoch bewertet.

Grieben, der älteste und kleinste Ort der Insel liegt boddenseitig des bis auf 72,5m HN aufsteigenden hügeligen Gebietes des Dornbusches. Eine Allee begleitet die Straße von Grieben nach Kloster. 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.

Kloster zeichnet sich von Vitte sowie dem Dornbusch aus sichtbar in der Hiddenseer Landschaft ab. Die Lage im Übergang zur hügeligen Landschaft des Dornbusches präsentiert die entlang der Dorfstraße angeordnete Bebauung, während die nordwestlichen Bereiche hinter dem Bestand der 'vorderen Reihen' sowie eingebettet in Waldstrukturen weitestgehend zurücktreten.

Vitte liegt, wie auch Kloster und Neuendorf, im Landschaftsbildraum *Hiddensee mit Gellen*, dessen Landschaftsbild in der Bewertung sehr hoch eingestuft wird. Charakteristisch ist das nahezu ebene Gelände, welches durch Deiche von Ostsee bzw. Bodden abgeschirmt wird. Entsprechend gering kann die Gemeinde vom Wasser aus wahrgenommen werden. Innerhalb von Vitte sind Bäume bzw. Gehölzgruppen vorhanden, die den Ort strukturieren. Charakteristisch sind die Wiesenflächen nördlich des Wiesenweges vom Hafen aus kommend sowie zwischen den Bebauungszeilen Süderende und Wiesenweg.

Neuendorf zeichnet sich durch seine besondere bauliche Grundstruktur und offene, bzw. gehölzarme Grundstücksflächen aus, die das Erscheinungsbild der Ortslage von dem der anderen Orte Hiddensees abhebt. Der aus Hochwasserschutzgründen erforderliche Deich nimmt der Ortslage der Bezug zum Schaproder Bodden. Neuendorf ist vom Wasser aus überwiegend durch den Hafen bzw. dessen Bebauung wahrnehmbar.

2.3.2 Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

In der Nachbarschaft des Plangebiets befinden sich folgende Schutzgebiete nach internationalem bzw. Landesrecht:

Naturschutzgebiete

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 Vitte unterliegen nicht dem Schutzstatus des Nationalparks. Der Nationalpark umfasst jedoch u.a. die Wasserflächen des Vitter Boddens mit Ausnahme der Hafenbereiche und grenzt damit östlich in geringer Entfernung an die Ortslage Vitte 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 Boddenuferrn

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

SPA DE 1542-401 Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund

Die Ortslagen der Gemeinde Seebad Insel Hiddensee sind allseitig umschlossen vom SPA DE 1542-401 (Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund); die Entfernung beträgt teilweise deutlich $\leq 300\text{m}$. Die Verträglichkeit der Planung mit den Schutzziele wird unter 4.2.2 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 DE 1542-401 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 Westrügische 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 „Westrügische Boddenlandschaft mit Hiddensee“. Der Abstand der Plangebiets zu diesem FFH-Gebiet beträgt teilweise $\leq 300\text{m}$. Die Verträglichkeit der Planung mit den Schutzziele wird deshalb unter 4.2.2 dargestellt.

Die FFH-Richtlinie zielt darauf ab, die Artenvielfalt durch die Einrichtung von besonderen Schutzgebieten zu erhalten. Die Schutzgebiete sollen ein kohärentes, europäisches, ökologisches Netzwerk bilden, 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 ungenekteter Freizeitnutzungen, die Nutzungsaufgabe der Salzwiesen, der Nähr- und Schadstoffeinträge in die Gewässer und nährstoffarmen Lebensraumtypen beschrieben. Schutzziel besteht im Erhalt und teilweisen Entwicklung einer Küstenlandschaft mit marinen und Küstenlebensraumtypen, Offenland- und Waldlebensraumtypen sowie charakteristischer FFH-Arten.

Naturschutzgebiet "Dornbusch und Schwedenhagener Ufer"

Das NSG *Dornbusch und Schwedenhagener Ufer* umfasst ein litorinazeitliches Binnenkliff mit älterem Laubbaumbestand und wärmeliebender Bodenvegetation. Es erstreckt sich über Geländehöhen von 0 – 40 m über HN. Der Dornbusch ist Teil eines Stauchmoränenlobus, der in der Phase des letztmalig aktivierten Gletschers des Mecklenburger Vorstoßes der Weichsel-Vereisung entstand. An der Oberfläche sind geringmächtige pleistozäne Sande zu finden. Das Kliff im Bereich der sogenannten "Hucke" ist durch die Uferschutzmauer inaktiv geworden und bewachsen.



Das Schwedenhagener Ufer östlich von Kloster umfasste eine schmale Grundmoränenfläche, die zur Vitter Bucht mit einem bis 18 m hohen fossilen Kliff endet, sowie den vorgelagerten, von einer dünnen Schlickdecke überlagerten Geschiebemergelstrand.

Naturschutzgebiet "Dünenheide Hiddensee"

Südlich der Ortslage Vitte 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 391ha 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 Dünenäler" bestimmt. Es liegt auf Höhen zwischen -2 und 5mHN.

Die zwischen Vitte und Neuendorf an der Westküste gelegene Küstendünenheide ist Teil der holozänen Landbildung auf Hiddensee. In der Westhälfte existieren über zumeist gröberen Sanden eines litorinazeitlichen Strandwallsystems häufig eine geringmächtige Flugsanddecke sowie aufgesetzte Dünen, die fast 5m Höhe erreichen. Typisch sind hier die durch starke Westwinde geformten Parabeldünen. In kleinen Senken zwischen den Dünen liegen Dünenalmoore. Nach Osten geht das Strandwallsystem in eine kaum noch äolisch überprägte Seesandebene über, zum Boden 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 Vitte liegt im Süden, Westen und Norden eng umgeben vom Landschaftsschutzgebiet "Insel Hiddensee", wobei sich das LSG auch auf zusammenhängende Grünbereiche im Ort selber erstreckt.

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 jeweils von Norden und Süden weit in das Plangebiet hinein.

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 überhaupt nicht nachgewiesen werden.



Die Lage und Ausprägung der gesetzlich geschützten Biotope nach § 20 LNatG M-V im Plangebiet 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 in Kloster wird in der Liste des Landkreises Rügen (Naturdenkmalverordnung im Landkreis Rügen, 2005) eine Schwedische Mehlbeere im Kirchweg als Naturdenkmal nach § 25 LNatG M-V geführt.

Flächennaturdenkmale (als geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 26 LNatG M-V)

Auf Hiddensee werden folgende Flächennaturdenkmale geführt:

- Ellernsegen
- Riedsoll
- Rübenberg

Diese liegen nicht im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung.

Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 19 LNatG M-V

Die westlichen sowie die südöstlichen Bereiche der Ortslagen Vitte und Kloster sowie der westliche Bereich der Ortslage Neuendorf und die gesamte Ortslage von Grieben liegen 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.

Besonderer Artenschutz nach § 42 BNatSchG

Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 42 eintreten können.

Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb der bebauten Bereiche derzeit nicht bekannt. Es werden von der Planung keine FFH-Lebensraumtypen, ausgewiesene Flächen europäischer Vogelschutzgebiete oder besonders geschützten Biotope beansprucht, welche das Vorhandensein dieser Arten bzw. relevante Lebensräume vermuten ließen. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Seebad Insel Hiddensee beschränkt sich auf das Festsetzen bestehender Nutzungen im bereits bebauten Umfeld, also innerhalb langjährig anthropogen geprägter Biotoptypen.

Damit ist jedoch nicht vollständig ausgeschlossen, dass die Realisierung der Planung artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt und die Folgen der Bauleitplanung eine Ausnahmegenehmigung von den Vorgaben des § 42 Bundesnaturschutzgesetz zur gesetzeskonformen Realisierung erfordert.

Insbesondere im Falle einer mögliche Umnutzung oder des vorgesehenen Abbruchs von Gebäuden, darunter auch Schuppen, Garten- und Bootshäuser können durch die Maßnahmen Gebäude bewohnende Tierarten, z. B. Fledermäuse oder Schwalben betroffen werden.

Wird die Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 42 Bundesnaturschutzgesetz in Vorbereitung von Bauarbeiten erkannt, so ist hierfür eine Ausnahmegenehmigung nach § 43 Abs. 8 Bundesnaturschutzgesetz erforderlich. Die Ausnahmegenehmigung ist dann in diesem Fall vom jeweiligen Eigentümer oder Nutzer des Gebäudes beim Landesamt für Umwelt, Natur und Geologie MV zu beantragen. Durch das LUNG sind Schutz- bzw. Kompensationsmaßnahmen festzulegen.



2.4 Küsten-/Hochwasserschutz

2.4.1 Küstenschutz

Das Plangebiet liegt im Überflutungsgebiet des Schaproder Boddens. Im Westen werden die Ortslage Vitte und Neuendorf durch die Düne, im Osten und Süden durch Landesschutzdeiche geschützt. Auf Höhe des Hafens von Vitte werden Düne und Deich durch einen Riegeldeich verbunden. Die Hochwasserschutzanlagen des Landes grenzen teilweise direkt an die Plangebiete an, teilweise liegen sie wie insb. der Riegeldeich auch innerhalb der Plangebiete und werden wie die dazugehörigen Schutzstreifen nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

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

Entsprechend §89 Abs.3 LWaG M-V sind für den Bereich des Steilufer in Kloster Vorhaben nur dann zulässig, wenn für sie langfristig keine Gefahr durch Küstenrückgang entstehen kann. Bei Beurteilung der langfristigen Gefährdung ist ein Nutzungszeitraum für bauliche Anlagen von mindestens 100 Jahren zugrunde zu legen. Eine Gefährdung besteht für Vorhaben, die mit weniger als dem kritischen Abstand zur aktuellen Kliffoberkante geplant werden. In Kloster wurde im Bereich des Küstenkilometers H 014.360 – 014.700 (süd-westlicher Bereich der Lietzenburg) ein kritischer Abstand von 30 m ermittelt. D.h., dass grundsätzlich in dem Bereich nur Vorhaben genehmigt werden können, die sich in einem Abstand von mehr als 30 m zur Kliffkante befinden. Da aber in dem angesprochenen Küstenbereich keine homogene Küstenlinie vorhanden ist, würde ein geplantes Vorhaben in jedem Fall einer diesbezüglichen Einzelfallbetrachtung unterliegen müssen. Die vorgenannten Aussagen sind somit nur als überschlägige Einschätzung zu werten.

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

Nach § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30.11.1992, bleiben die auf der Grundlage des Wassergesetzes vom 02.07.1982 festgelegten Küstenschutzgebiete sowie die nach früheren wasserrechtlichen festgelegten Schutzgebiete bestehen. 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.

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 sowie von 10m entlang des Riegeldeichs in Vitte. Bestehende Gebäude genießen ausschließlich Bestandsschutz.

2.4.2 Überflutungsgefahr

Nach Neuberechnung der Wasserstände im Jahr 2006 ist im Küstengebiet des Plangebiets bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis 2,45m HN zu rechnen. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen.

Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden bei Sturmfluten oder Eisauflösungen, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht.



2.4.3 Gewässerschutzstreifen nach § 81 LWaG M-V

Innerhalb der Ortslagen verlaufen Gräben des Wasser- und Bodenverbands (Vorflut), deren Gewässerbett sowie Uferbereiche einschließlich ihrer Befestigung und ihres Bewuchses nach § 81L-WaG M-V zu schützen sind. Als Uferbereich gilt die an die Gewässer angrenzende Fläche in einer Breite von sieben Metern jeweils landseits der Böschungsoberkante. Auf die sich aus dem Gewässerschutzstreifen ergebenden Restriktionen wird im Rahmen der „Nachrichtlichen Übernahme“ hingewiesen.

2.5 Bundeswasserstraße

Das Plangebiet grenzt im Bereich der Häfen Kloster, Vitte und Neuendorf an die Bundeswasserstraße, die entsprechend nachrichtlich 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, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme/Genehmigung vorzulegen.

2.6 Denkmalschutz

2.6.1 Einzeldenkmale

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.

Lage	Denkmal	Bezeichnung
Kloster, Zum Hochland 14	Nr. 878	ehem. Pension (heute Vogelhaus)
Insel Hiddensee	Nr. 459	Leuchtturm auf dem Gellen
Am Klostertor	Nr. 373	Klostertor
Am Klostertor 6	Nr. 374	Wohnhaus (erste Wohnstätte Gerhart Hauptmanns)
Biologenweg 20 (Kloster)	Nr. 377	Wohnhaus



Lage	Denkmal	Bezeichnung
Biologenweg 3 (Kloster)	Nr. 375	Wohnhaus
Biologenweg 5 (Kloster)	Nr. 376	Wohnhaus (Doktorandenhaus) mit Seminargebäude
Dorfstr. 50	Nr. 316	Fischerhaus
Hügelweg 19 (Kloster)	Nr. 380	Wohnhaus (Haus Felsenstein, Gesamtanlage), mit Gästehaus und Garten
In den Dünen 127	Nr. 793	Gasthaus
Kirchweg 1 (Kloster)	Nr. 384	Museum (ehem. Seenotrettungsstation)
Kirchweg 13 (Kloster)	Nr. 379	Friedhof mit Grabstätte G. Hauptmanns und Grabstelen bei der Kirche
Kirchweg 13 (Kloster)	Nr. 382	Villa "Seedorn" mit Anbauten (Gerhard-Hauptmann-Gedenkstätte)
Kirchweg 35 (Kloster)	Nr. 381	Kirche
Königsbarg 10	Nr. 856	Fischereischuppen "Groot Partie"
Leuchtturmweg	Nr. 378	Leuchtturm (Nord)
Norderende 140	Nr. 791	Wohnhaus
Norderende 172	Nr. 788	Windmühle
Norderende 90	Nr. 789	Wohnhaus
Norderende 92/94	Nr. 790	Wohnhaus mit Garten
Pluderbarg 7	Nr. 855	Fischereischuppen "Lütt Partie"
Schabernack 13	Nr. 460	Wohnhaus
Schabernack 15	Nr. 461	Wohnhaus
Schabernack 17	Nr. 462	Wohnhaus
Spreng 30	Nr. 792	Wohnhaus
Süderende 105	Nr. 796	Fischerkaten (Hexenhaus)
Süderende 35	Nr. 794	Katen
Süderende 57	Nr. 795	Wohnhaus (Arztthaus) mit Stall
Süderende 73	Nr. 797	Wohnhaus
Zum Hochland (Kloster)	Nr. 383	"Lietzenburg"
Zum Segelhafen 13	Nr. 799	Wohnhaus (Nordperd)
Zum Segelhafen 7	Nr. 798	Wohnhaus (Asta-Nielsen-Haus)

Tabelle 5: Auszug Denkmalschutzliste (Landkreis Rügen, Stand: 7.11.2007)

2.6.2 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. An der Erhaltung und Nutzung des denkmalgeschützten Bereiches besteht ein öffentliches Interesse, da er bedeutend ist für die Geschichte des Menschen, für die Siedlungen und für die Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen. Für die Erhaltung und Nutzung liegen geschichtliche und städtebauliche Gründe vor.

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, 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 Zuggam- und Reusenpartien „Lütt Partie“ und „Grot Partie“ errichtet, die den Fischern als gemeinsame Arbeitsstätte dienen.

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 die 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. Die Neuendorfer Bebauungsstruktur in der Wiesenlandschaft ist auf Hiddensee einzigartig und in der Form auch anderswo nicht bekannt.

2.6.3 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. Die in den Ortslagen von Grieben und Kloster erfassten Bodendenkmale werden bis auf ein Bodendenkmal in Kloster 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.

Im Bereich des ehemaligen Kloster in der Ortslage Kloster ist ein Bodendenkmal dargestellt, bei dem angesichts seiner wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung - auch der Umgebung - gemäß § 1 (3) DSchG M-V [vgl. auch § 7 (1), Nr. 2 DSCG M-VI nicht zugestimmt werden kann.

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 (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege – Archäologie und Denkmalpflege, 2006).



3. Städtebauliche Planung

3.1 Planungskonzept

3.1.1) Tourismusentwicklung

Wegen der erreichten Tourismusintensität soll zukünftig kein weiterer quantitativer Ausbau der Beherbergungskapazitäten erfolgen (vgl. Kap. 1.2). Angesichts einer derzeit vergleichsweise geringen Auslastung können nicht zuletzt durch Qualifizierung jedoch weitere Steigerungen der Übernachtungen/Umsätze erreicht werden. Dies schließt neben der Zertifizierung der (privaten) Betreiber auch den Ausbau der Infrastruktur ein (Wegenetz, kulturelle Angebote, etc.).

Zur Aufwertung wird auch ein Umbau bestehender Einrichtungen zu fördern sein. Dabei sind einzelne Neubauten nicht ausgeschlossen, insbesondere auf den brachgefallenen Flächen der Werfthäuser, des Hotels „Zur Ostsee“ oder des Hotels „Am Meer“.

Jedoch wird es insbesondere bei derzeit nur saisonal genutzten Gebäuden durch Sicherung des Baurechts/der Erschließung mittelfristig auch zu Umnutzungen einzelner Bungalows und Sommerhäuser (vorwiegend Wochenendhäuser) in Ferienwohnungen oder reguläre Wohnungen kommen. Durch die ganzjährige Nutzung werden die vorhandenen Potenziale / Ressourcen besser ausgelastet.

3.1.2) Einwohnerentwicklung

Bei der Prognose der Einwohnerentwicklung sind die natürliche Einwohnerentwicklung und Wanderungen differenziert zu betrachten. Entgegen dem allgemein für den Landkreis prognostizierten Trend ist für die Gemeinde Insel Hiddensee insgesamt auch für die Zukunft von einer leicht rückläufigen Einwohnerentwicklung auszugehen. Einwohnerverluste durch eine deutlich rückläufige natürliche Entwicklung werden jedoch auch zukünftig durch Zuwanderung wenigstens teilweise ausgeglichen werden, um die regionale Arbeitskräftenachfrage zu erfüllen (Hauptwohnung). Insgesamt wird bis 2020 von einer Abnahme auf 1.050 Einwohner ausgegangen (-20 Personen).

Zu erwarten ist jedoch ein gewisses Zuwanderungsplus in der Altersgruppe der 50+ Jährigen (Residenz-Tourismus), die sich ebenfalls verstärkend auf die Wohnungsnachfrage auswirken wird. Für die Zahl der Nebenwohnsitze wird deshalb mit einem moderaten Anstieg auf bis zu 490 gerechnet (+40 Personen).

Als maßgebliche Faktoren für den Flächenbedarf sind zudem zu berücksichtigen:

- „Zweckentfremdung“ von (bestehenden) Wohngebäuden als Freizeitwohnungen bzw. nicht nur ausnahmsweise Errichtung von Freizeitwohngebäuden in Wohngebieten, dabei wird jedoch vor allem eine Verschiebung von Haupt- zu Nebenwohnsitzen stattfinden.
- Der zunehmende Wohnflächenkonsum pro Einwohner, der nicht zuletzt durch kleinere Haushaltsgrößen und zunehmende Alterung hervorgerufen wird. Bezogen auf Mecklenburg-Vorpommern soll die Haushaltsgröße von 2,19 Personen pro Haushalt derzeit auf 2,07 Personen/Haushalt im Jahr 2020 zurückgehen, was bei konstantem Einwohnerstand einen zusätzlichen Bedarf von gut 5% des Wohnungsbestands verursacht.

Für die Flächenbedarfsplanung wird deshalb folgender Neubaubedarf zur Erfüllung der Wohnungsnachfrage zugrunde gelegt:

- + 25 WE Hauptwohnung (wg. Verringerung der Haushaltsgröße ca. 5% des Bestands)
- + 6 WE Ersatz für Abgang wg. Umwandlung in Ferienwohnung
- + 20 WE zusätzliche Nebenwohnsitze (entspricht 40 Personen)
- 9 WE Rückgang der Einwohner (Hauptwohnsitz)
- + 42 WE Wohnen



Der statistische Bedarf von rund 42 zusätzlichen WE bis zum Jahr 2020 wird weitgehend durch den Ausbau bestehender Nutzungen gedeckt werden können. Insgesamt bestehen in den Ortslagen ca. 45 nur saisonal genutzte Bungalows (Sommernutzung, vorwiegend Wochenendhäuser), die sich wie folgt auf die Ortslagen verteilen:

Grieben:	ca. 4 WE
Kloster	ca. 18 WE
Vitte	ca. 22 WE
Neuendorf	----
gesamt	ca. 44 WE

Es ist davon auszugehen, dass angesichts des hohen Nutzungsdrucks der überwiegende Teil ausgebaut werden wird. Die so entstehenden vollwertigen Wohnungen werden sich zu rund 2/3 auf Wohnen (private Nutzung) sowie zu rund 1/3 auf Ferienwohnen (dauerhaft wechselnde Belegung) verteilen.

Der verbleibende statistische Bedarf von ca. 15 bis 18 WE wird durch einzelne Lückenbebauungen (Kloster) sowie durch Ersatzbebauung (insb. Werfthäuser) gedeckt werden können.

3.2 Flächendarstellungen

3.2.1) Art der baulichen Nutzung

Auf Grund der im Vergleich mit dem ursprünglichen Flächennutzungsplan grundsätzlich geänderten Planungsziele werden im Bereich der Ortslagen die Flächenausweisungen weitestgehend vollkommen neu geordnet. Die am Bestand orientierte Planung bildet die derzeitige Flächennutzung auf der Grundlage der Bestandserhebung des Rahmenplans „Siedlungsbereiche“ sowie entsprechend dessen Planaussagen ab.

Die Bauflächen des ursprünglichen FNP sahen große homogene Nutzungsbereiche insbesondere als Allgemeine oder Reine Wohngebiete vor.

Wegen des hohen Anteils touristischer Nutzungen (Beherbergung, Ferienwohnungen, touristische Infrastruktur) ist die Darstellung von Wohnbauflächen jedoch insgesamt allenfalls noch als Ausnahme möglich. Wie bei Ferienorten üblich mischen sich in allen Ortslagen Wohnen und Tourismus (mit Beherbergung und touristischem Wohnen/Ferienwohnen). Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie die in der Regel darunter subsumierten Ferienwohnungen (Wohnungen mit Fremdenbeherbergung, vgl. § 22 BauGB) stellen keine Ausnahmen dar, sondern sind gleichwertiger, in Teilbereichen auch dominierender Bestandteil der Gebietscharakteristik. Hinzu kommen die zahlreichen Versorgungseinrichtungen für die Tagesgäste. Wohngebiete im engeren Sinne sind bis auf einen kleinen Bereich am östlichen Ortseingang von Kloster (Am Reedsal) nicht vorhanden.

Zusammenfassend kann damit festgestellt werden,

- dass die Zahl der Betten die der Einwohner deutlich übersteigt,
- dass die Ortslagen insbesondere in den Sommermonaten durch die zahlreichen Tagesgäste geprägt sind (keine Wohnruhe),
- dass folglich auch die Versorgungsinfrastruktur eher auf den touristischen Bedarf (statt die sozialen Belange) ausgerichtet ist (zahlreiche Museen, Theater, Freizeiteinrichtungen).

Der für die Zukunft bilanzierte geringe Wohnungsbedarf (36 zusätzliche Wohneinheiten) wird sich dezentral/kleinteilig auf die gesamten Siedlungsbereiche verteilen und sich deshalb auf die Charakteristik der jeweiligen Bereiche nicht auswirken.

Angesichts dieser besonderen Ausgangslage wurden verschiedene alternative Ausweisungen erwogen.



- Eine Darstellung als gemischte Baufläche wurde wegen der damit verbundenen Immissionsrechtlichen Problematik bis auf einen kleinen Bereich in Kloster verworfen. Die im Mischgebiet höhere schalltechnischen Orientierungswerte für klassische Gemengelage widersprechen dem Ruhebedürfnis des Wohnens wie dem Erholungsanspruch eines Seebads.
- Im Rahmenkonzept war für die weniger zentralen Siedlungsbereiche in Übertragung der Aussagen zu besonderen Wohngebieten (§ 4a BauNVO) die Ausweisung als Wohnbaufläche erwogen worden. Insbesondere die generelle Zielsetzung (Erhalt der vorhandenen Wohnnutzung; hier zur Verhinderung der Entstehung von nur saisonal genutzten Rolladensiedlungen) sowie die besondere Eigenart (Überlagerung durch mit der Wohnnutzung grundsätzlich vereinbaren Betrieben und Anlagen; hier: Einrichtungen des Fremdenverkehrs) können für die bereits weitgehend bebauten Gebiete in den beiden Orten Geltung beanspruchen. Nicht zuletzt die Präsenz des Tagestourismus sowie der damit verbundenen Versorgungseinrichtungen in allen Orten widerspricht jedoch einer Wohnflächenausweisung.

In Anbetracht dieser besonderen Situation auf der Insel werden fast flächendeckend Sonstige Sondergebiete ausgewiesen. Die Siedlungsbereiche der Insel Hiddensee entsprechen nicht den normierten Gebietstypen der BauNVO.

Dabei werden unterschieden:

- **SO „Tourismus“:** zentrale Bereiche in den Orten Kloster und Vitte mit gesamtörtlicher Bedeutung, in denen zentrale touristische Einrichtungen sowie gewerbsmäßige Beherbergung überwiegen, werden als Sonderbauflächen „Tourismus“ gefasst (Häufung an Gemeinbedarfseinrichtungen, Einzelhandel, gewerblicher Fremdenbeherbergung, Gastronomie, Dienstleistungen, Einrichtungen für die gesundheitliche, soziale, kulturelle, sportliche Betreuung der Gäste und für die Freizeitgestaltung sowie ergänzend Wohnen). Durch die ergänzende Zulässigkeit des Wohnens soll nicht zuletzt verhindert werden, dass Bereiche entstehen, die außerhalb der Saison praktisch leer stehen („Rolladensiedlung“).
- **SO „Feriengebiet“:** Bereiche, in denen das Wohnen mit einer gewissen Regelmäßigkeit (Gleichwertigkeit) vertreten ist, werden als SO „Feriengebiet“ dargestellt. Neben Wohnen kommen in diesen Gebieten vor allem Freizeitwohnungen (Ferienhäuser / Wochenendhäuser) sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes vor. Auch hier ist jedoch der Tourismus bei Betrachtung der Aktivitätsdichte zahlenmäßig sowie wegen der Tagesgäste auch hinsichtlich der Atmosphäre / des Störpotenzials prägend.

Wegen der vorhandenen Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und der dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude wird der Bereich der ehemaligen Hofanlage Kloster abweichend als **Dorfgebiet** dargestellt. Die landwirtschaftliche Nutzung muss erhalten werden können, wenn ein Neubau im Bereich Dornbusch/Hochland (Aussiedlerhof) verhindert werden soll. Gleichzeitig zeigt die Ausweisung als Dorfgebiet mögliche Emissionsbelastungen für das nähere Umfeld an.

Die Ausweisung von **Allgemeinen Wohngebieten** wurde nahezu komplett aufgegeben, da das Nutzungsspektrum dieser Bauflächen als mittlerweile zu eng angesehen wird (s.o.) und nicht mehr den örtlichen Tatsachen entspricht. Allein der einheitlich bebaute Bereich östlich der Hofanlage in Kloster (Siedlung Am Reedsal) stellt sich noch als Wohngebiet dar. Die aus sechs Einfamilienhäusern bestehende Siedlung aus den 50/60er Jahren ist von der Hauptstraße abgerückt und in sich vergleichsweise abgeschlossen. Es bestehen keine Versorgungseinrichtungen.

3.2.2) Abgrenzung der Baugebiete bzw. der Änderungsbereiche

Die Geltungsbereiche der FNP-Änderung orientieren sich im Wesentlichen an den Bereichen des Rahmenplans „Siedlungsbereiche“ (entspricht dem Geltungsbereichen der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne) und betreffen damit die vier Ortslagen der Insel. Abgewichen vom Umgriff des Rahmenplans wurde dort, wo ansonsten fragmentarische und sinnlose Nutzungsausweisungen entstanden wären. Auch die Flächen, deren Nutzungen im bestehenden FNP versagt wurden,



werden in die Änderung einbezogen und im Wesentlichen entsprechend der tatsächlichen Nutzung aufgefüllt (d.h. nicht gemäß der damals beabsichtigten Darstellungen). Die FNP-Änderung berücksichtigt damit weitgehend die damaligen Versagungsgründe.

Insbesondere in Neuendorf und Vitte bestehen mit den Hochwasserschutzbauten räumliche Grenzen, die es in der weiteren Planung darzustellen und zu berücksichtigen gilt.

Die Ausweisungen der Schutzgebiete wird in die Planung im Bereich der Änderungsbereiche teilweise komplett neu aufgenommen, da zum Zeitpunkt der FNP-Aufstellung die Schutzgebietsgrenzen anders verliefen, bzw. seit In-Kraft-Treten die Schutzkategorien und deren gesetzlichen Grundlagen geändert wurden.

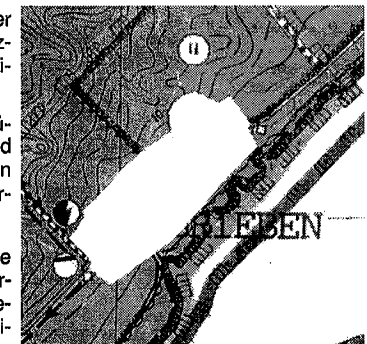
Im Folgenden werden die Änderungen im Einzelnen ortsteilweise beschrieben und bilanziert:

Ortslage Grieben

Die gesamte Fläche der Ortslage Grieben sowie Teile der angrenzenden (landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten) Flächen sind im gültigen Flächennutzungsplan als weiße Fläche dargestellt.

Der Ort wurde vom Bauordnungsamt des Landkreises Rügen als Innenbereich nach § 34 BauGB eingestuft und muss in Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung in den bestehenden Grenzen als Baugebiet dargestellt werden.

Maßstabsbedingt müssen dabei auch einige eingestreute Grün-/Gartengrundstücke als Baugebiet dargestellt werden. Eine Ausweitung der bebauten Grundbereiche soll jedoch nicht erfolgen; die Bereiche werden in der verbindlichen Bauleitplanung als Grünfläche gesichert.



Bestehende FNP-Darstellung für Grieben (ohne Maßstab)

Bilanzierung Ortslage Grieben:

Nutzung ¹	FNP alt	FNP neu	Veränderung
SO Feriengebiet		2,57 ha	+ 2,57 ha
Verkehrsflächen		0,32 ha	+ 0,32 ha
versagte Nutzungen	4,80 ha		- 4,80 ha
Siedlungsfläche ²		2,89 ha	
Fläche für Landwirtschaft		1,91 ha	ha
Plangebiet ^{2,3}	4,80 ha	4,80 ha	ha

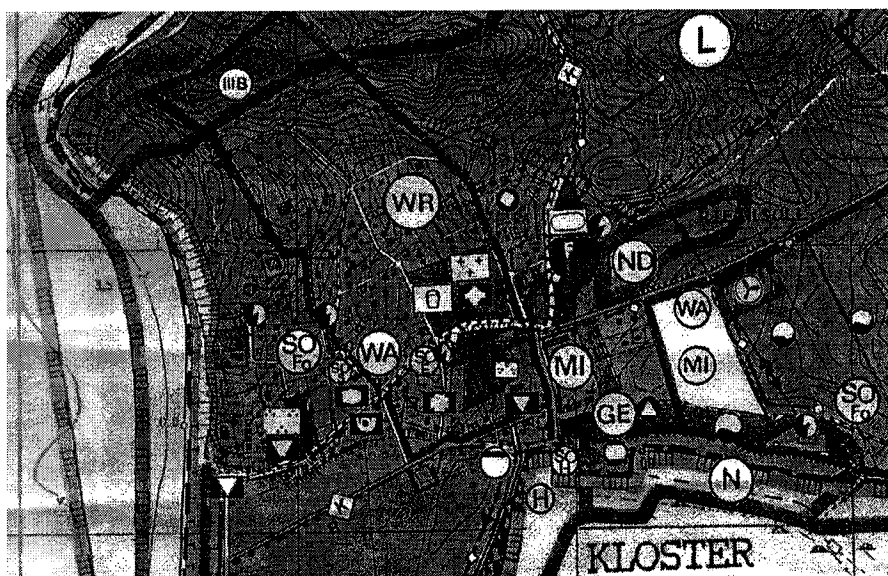
¹ gemäß Planzeichnung FNP Gemeinde Insel Hiddensee 30.04.1992

² Die Differenz zwischen Plangebiet und Siedlungsfläche ergibt sich durch die in der Siedlungsfläche nicht enthaltenen landwirtschaftlich oder als Grünland genutzten Flächen

³ Die nicht vom Plangebiet erfassten Flächen liegen im LSG "Insel Hiddensee"



Ortslage Kloster



Bestehende FNP-Darstellung für Kloster (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich der Änderung weicht insbesondere im Norden und Osten der Ortslage vom Geltungsbereich des Rahmenplans „Siedlungsbereiche“ ab.

- Die im ursprünglichen FNP bestehende Weißfläche im Osten soll gefüllt werden. Die Flächen werden zur Zeit als Wohnbauflächen (im Norden entlang des Weges) bzw. landwirtschaftlich genutzt (Außenbereich) und entsprechend berücksichtigt.
- Im Norden (Übergang ins Hochland) sieht der Rahmenplan eine Bestandssicherung der vorhandenen Ferien- und Wochenendhäuser bei gleichzeitiger Verhinderung einer Verdichtung vor. Der Gemeinde sind Bauwünsche von Grundstückseigentümern in diesem Bereich bekannt. Trotz eines lockeren Gebäudebestands von sieben Wohngebäuden wurde der Bereich durch das Bauordnungsamt des Landkreises Rügen als Außenbereich nach § 35 BauGB eingestuft. Da die Bebauung zudem innerhalb des LSG liegt (einer Bebauung entgegenstehender naturschutzfachlicher Belang), ist eine Verdichtung derzeit nicht zu befürchten, so dass der Bereich zur Sicherung der Planungsziele nicht überplant werden muss. Auf eine Baugebietsdarstellung in diesem Bereich kann deshalb verzichtet werden. Der Änderungsbereich wird entsprechend zurückgenommen.

Im Laufe der letzten Jahre sind in Kloster zunehmend kleinteilig heterogen genutzte Gebiete entstanden. Durchsetzt sind diese teilweise von kleineren Grünflächen. Dabei nehmen die gewerblichen Nutzungen (Beherbergung, Einzelhandel, Gastronomie, u.a.) allgemein zu den Rändern der Ortslage hin ab.

Die entlang des Kirchweges im ursprünglichen FNP dargestellten Allgemeinen Wohnbauflächen werden nunmehr entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung (Zentraler Bereich mit Beherbergung, Einzelhandel/Dienstleistungen, Wohnen) als SO „Tourismus“ ausgewiesen. Die im Norden anschließenden früheren Reinen Wohnbauflächen werden zu SO „Feriengebiet“, da auch hier ein ge-



wisser Anteil an Fremdenbeherbergung einschließlich übergeordneter Versorgungseinrichtungen vorhanden/prägend ist.

Wohngebiete im engeren Sinne (als Bereiche mit vorwiegender Wohnnutzung) sind angesichts des starken Tourismus nur noch als Ausnahmefall vorhanden. Als klassisches WA kann nur die Siedlung Am Reedsal östlich der Hofanlage angesprochen werden, die vergleichsweise abgeschieden von der Hauptstraße zurückgesetzt liegt. In diesem Bereich bestehen keine Versorgungseinrichtungen.

Die Ausweisung der Grünflächen orientiert sich im Wesentlichen an den Ausweisungen im ursprünglichen FNP, die Abgrenzung wird angepasst: Neu ist die Ausweisung privater Grünflächen (östlich der Pfarrei / rückwärtiger Bereich „Siedlung“). Der im ursprünglichen FNP enthaltene Zusammenschluss der Grünflächen südlich und nördlich des Kirchweges auf der Höhe der Kirche kann angesichts des Gebäudebestands (Pfarrei mit angeschlossener Beherbergung) nicht übernommen werden. Die Bebauung wird dem angrenzenden Sondergebiet zugeordnet. Maßstabsbedingt müssen dabei einige eingestreute Grün-/Gartengrundstücke als Baugebiet dargestellt werden. Eine Ausweitung der bebauten Grundbereiche soll jedoch nicht erfolgen; die Bereiche werden in der verbindlichen Bauleitplanung als Grünfläche gesichert.

Als Verkehrsflächen werden lediglich die Ortsteile verbindende Hauptstraßen ausgewiesen, während im ursprünglichen FNP auch die untergeordneten Erschließungen (Anlieger- und Wohnwege) dargestellt waren (mit entsprechender Verschiebung in der Flächenbilanz).

Bilanzierung Kloster

Nutzung ¹		FNP alt	FNP neu	Veränderung
Wohngebiete	WA/WR	13,52 ha	1,04 ha	-12,48 ha
Gemischte Gebiet	MI/MD	2,59 ha	1,83 ha	-0,76 ha
Gewerbeflächen	GE	0,86 ha		-0,86 ha
SO „Tourismus“			5,63 ha	5,49 ha
SO „Feriengebiet“			10,57 ha	10,57 ha
SO „Forschung“		1,22 ha	1,23 ha	
SO „Hafen“			0,27 ha	0,27 ha
Gemeindebedarf		1,04 ha	1,45 ha	-0,13 ha
Grünflächen		4,36 ha	3,29 ha	1,07 ha
Gewässer		0,14 ha	0,28 ha	0,14 ha
Verkehrsflächen		2,46 ha	0,67 ha	-1,79 ha
versagte Nutzungen		2,93 ha		-2,93 ha
Siedlungsfläche *		29,12 ha	24,81 ha	- 4,31 ha
Landwirtschaft		1,70 ha	5,49 ha	3,79 ha
Wald		1,77 ha	0,91 ha	0,16 ha
Plangebiet *		32,59ha	32,59ha	

¹ gemäß Planzeichnung FNP Gemeinde Insel Hiddensee 30.04.1992

² Die Differenz zwischen Plangebiet und Siedlungsfläche ergibt sich durch die in der Siedlungsfläche nicht enthaltenen forst- und landwirtschaftlich oder als Grünland genutzten Flächen



Ortslage Neuendorf

Die ursprüngliche FNP-Darstellung läßt die damals bereits bestehenden Hochwasserschutzanlagen der Ortslage Neuendorf unberücksichtigt. Um einen räumlich sinnvollen Zusammenhang für die Änderung des FNP, aber auch für die von der Änderung nicht betroffenen Bereiche, darzustellen, wird der äußere Deichfuß als Grenze des Geltungsbereiches angenommen. Der Deich wird im Rahmen der vorliegenden Änderungsdarstellung nachrichtlich übernommen.

Allerdings hat die Errichtung des Hochwasserschutzbauwerks Teile der bisher ausgewiesenen Wohnbauflächen vor allem im Osten der Ortslage so abgetrennt, dass die außerhalb des Schutzes liegende Flächen hier ohne sinnvollen Bezug zur eigentlichen Ortslage liegen. Diese Restflächen werden als Grünflächen ausgewiesen. Im Südosten Neuendorfs wird ein Streifen öffentlicher Grünfläche in Deichfläche umgewandelt.

Während die bisherige FNP-Darstellung in Neuendorf eine zusammenhängende Wohngebietsausweisung (WA/WR) vorsah, wird mit der Änderung die Baugebietsausweisung auf die tatsächlich bebauten Flächen auf den Strandwällen konzentrieren.

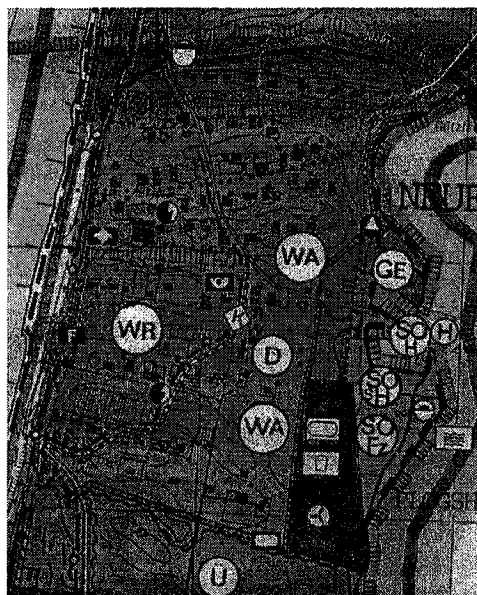
Dargestellt wird ausschließlich ein SO „Feriengebiet“, da in der gesamten Ortslage einheitlich eine gleichwertige Überlagerung von Tourismus und Wohnen anzutreffen ist. An verschiedenen Stellen sind zudem Versorgungseinrichtungen für die zahlreichen Tagesgäste eingestreut, die in einem Wohngebiet nicht zulässig wären.

Die zwischen den Gebäuden liegende Fläche wird in Entsprechung zur denkmalgeschützten besonderen Siedlungsstruktur als öffentliche Grünfläche dargestellt. Ausnahme bilden die so genannten „Kartoffelstücke“, die gemäß der früheren Nutzung für den Eigenbedarf (Selbstversorger) als Flächen für private Grünflächen ausgewiesen werden. Diese Flächenausweisung entspricht damit dem denkmalpflegerischen Schutzstatus der Ortslage.

Durch die Änderung wird die Baugebietsausweisung zugunsten der Grünflächen und Schutzflächenausweisung stark zurückgenommen.

Bilanzierung Neuendorf

Nutzung *	FNP alt	FNP neu	Veränderung
Wohnbauflächen WA/WR	44,95 ha	-- ha	-44,95 ha
SO „Feriengebiet“		14,81 ha	14,81 ha
SO Hafen		0,76 ha	0,76
Flächen Gemeindebed.	0,23 ha	0,91 ha	0,68 ha
Grünflächen	0,65 ha	34,11 ha	33,46 ha
Verkehrsflächen	0,89 ha	0,58 ha	-0,31 ha



Bestehende FNP-Darstellung für Neuendorf (ohne Maßstab)



Siedlungsfläche ²	46,72 ha	51,17 ha	
Landwirtschaft	13,06	2,90 ha	-10,16 ha
Wald	0,62 ha	0,69 ha	0,07 ha
Küstenschutz		5,64 ha	5,64 ha
Plangebiet ²	60,42	60,40 ha	

* gemäß Planzeichnung FNP Gemeinde Insel Hiddensee 30.04.1992

² Die Differenz zwischen Plangebiet und Siedlungsfläche ergibt sich durch die in der Siedlungsfläche nicht enthaltenen forst- und landwirtschaftlich (Kartoffelstücken) oder als Grünland genutzten Flächen

Ortslage Vitte

Die Bauflächen im ursprünglichen FNP sahen große zusammenhängende homogene Nutzungen im wesentlichen als Allgemeine (WA) oder als Reine (WR) Wohngebiete vor. In drei Bereichen der Ortslage wurde dem FNP die Genehmigung versagt: Am Norderende nordwestlich des „Seglerhafens“, südlich der Schule und im südlichen Bereich des Wiesenweges.

Die Gebietsausweisungen des ursprünglichen FNP stehen in den Randbereichen nur bedingt in einem Zusammenhang zum tatsächlichen räumlichen Bestand, da die Hochwasserschutzanlagen in der Plangrundlage noch nicht dargestellt waren.

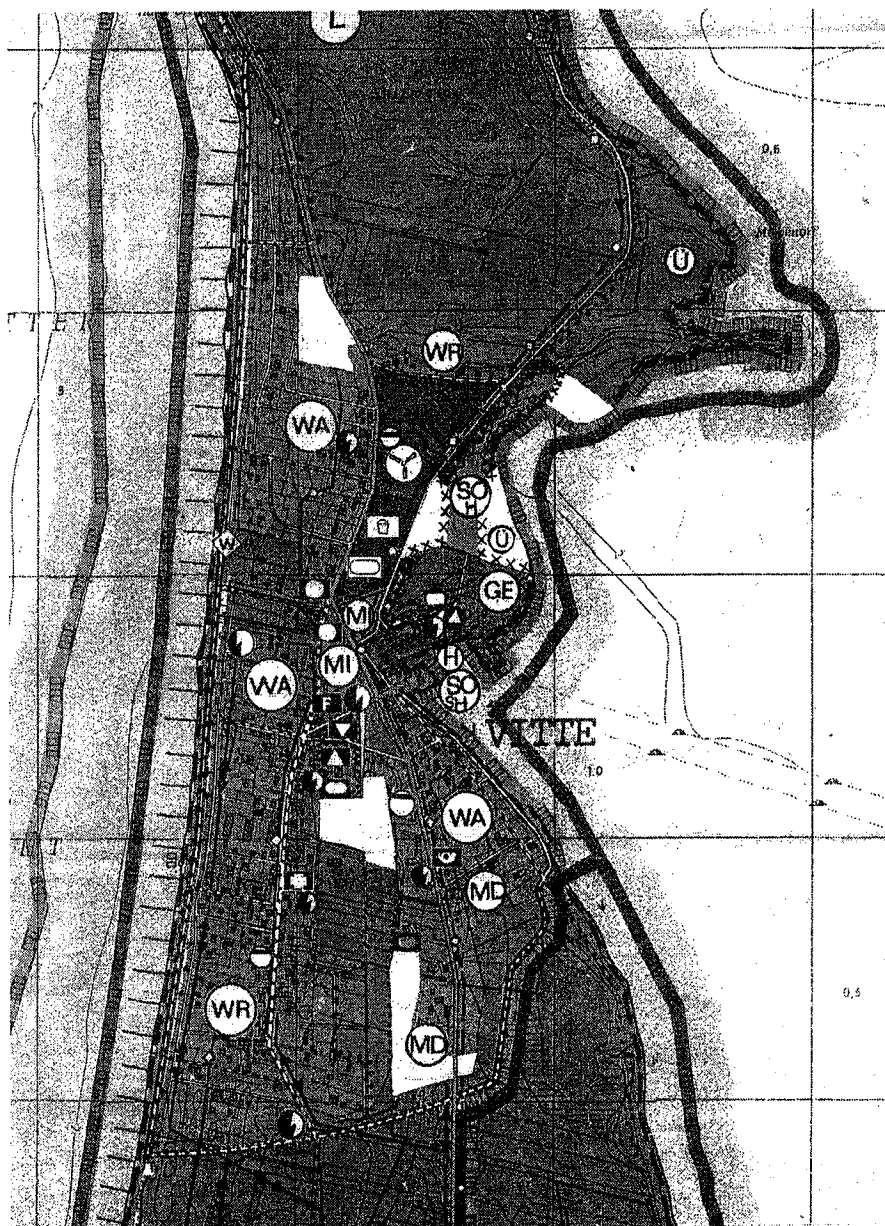
Im Norden der Ortslage weicht der Geltungsbereich der Änderung vom Geltungsbereich des Rahmenplans „Siedlungsbereiche“ ab, da hier Flächen von der Planung betroffen sind, die ohne Änderung nur noch fragmentarisch und ohne Sinn im Zusammenhang mit ihrer Umgebung bestehen würden.

Im Laufe der letzten Jahre sind in Vitte zunehmend kleinteilig heterogen genutzte Gebiete entstanden. Durchsetzt sind diese teilweise von kleineren Grünflächen. Dabei nehmen die gewerblichen Nutzungen (Beherbergung, Einzelhandel, Gastronomie, u.a.) allgemein zu den Rändern der Ortslage hin ab. Wohngebiete (als Bereiche mit vorwiegender Wohnnutzung) sind angesichts des starken Tourismus nicht mehr vorhanden. Maßstabsbedingt müssen dabei auch einige eingestreute Grün-/Gartengrundstücke als Baugebiet dargestellt werden. Eine Ausweitung der bebauten Grundbereiche soll jedoch nicht erfolgen; die Bereiche werden in der verbindlichen Bauleitplanung als Grünfläche gesichert.

Das wirtschaftliche Zentrum um den Wallweg (bzw. allgemein der Bereich zwischen Kurverwaltung und Werfthäuser) wird auf Grund seiner gesamtörtlichen Bedeutung als Sondergebiet „Tourismus“ dargestellt. Viele Gemeinbedarfsanlagen sowie ein Theater liegen in diesem zentralen Bereich; zusätzliche Flächen für den Gemeinbedarf werden im Bereich des ehemaligen Hotels Boddenblick (Sprengel), beim Kindergarten am Wiesenweg, beim Schulgebäude ausgewiesen.

Nach Süden und Norden schließen sich vorwiegend durch Fremdenbeherbergung geprägte Bereiche an. Das Wohnen ist am Süderende in zweiter Reihe, an der Sprengel, am nördlichen Wiesenweg und am Norderende mit einer gewissen Regelmäßigkeit, jedoch nicht mehr überwiegend vorhanden. Am südlichen Wiesenweg gibt es eine kleinteilige Mischung aus landwirtschaftlichen Flächen, Ferienwohnen und Betrieben der Beherbergung.

Im Bereich angrenzend an die Düne haben sich teilweise größere zusammenhängende Freiflächen erhalten (früheres Weideland, Offenlandschaft), die soweit maßstabsbedingt möglich als Flächen für die Landwirtschaft vor einer Bebauung langfristig gesichert werden sollen.



Bestehende FNP-Darstellung für Vitte (ohne Maßstab)



Bilanzierung Vitte

Nutzung*	FNP alt	FNP neu	Veränderung
Wohnbauflächen WA/WR	44,78 ha		-44,78 ha
Mischgebiete (MD/MI)	5,23 ha		-5,23 ha
Gewerbegebiet	0,37 ha		-0,37 ha
SO „Hafen“	0,41 ha		-0,41 ha
SO „Tourismus“		14,18 ha	14,18 ha
SO „Feriengebiet“		22,91 ha	22,91 ha
Flächen Gemeindebedarf	1,50 ha	0,76 ha	-0,74 ha
Grünflächen	5,49 ha	7,66 ha	2,17 ha
Verkehrsfläche	5,13 ha	2,68 ha	-2,45 ha
versagte Nutzungen	5,02 ha		-5,02 ha
Siedlungsfläche*	67,93 ha	48,19 ha	-19,74 ha
Wald	1,04 ha	1,11 ha	0,07 ha
Landwirtschaft	12,20 ha	26,33 ha	14,13 ha
Küstenschutz	1,00 ha	6,53 ha	5,53 ha
Plangebiet*	82,17 ha	82,16 ha	*

* gemäß Planzeichnung FNP Gemeinde Insel Hiddensee 30.04.1992

* Die Differenz zwischen Plangebiet und Siedlungsfläche ergibt sich durch die in der Siedlungsfläche nicht enthaltenen landwirtschaftlich oder als Grünland genutzten Flächen sowie die Flächen für den Küstenschutz

3.3 Erschließung

3.3.1 Trinkwasserversorgung

In den Ortslagen besteht flächendeckend das Trinkwasserleitungsnetz des ZWAR. Insbesondere in Vitte verlaufen die öffentlichen Leitungen nicht immer im öffentlichen Verkehrsraum, so dass die Leitungen durch Leitungsrechte zu sichern sind.

Angesichts des begrenzten Trinkwasserdargebots auf der Insel ist die Erschließung weiterer Gebäude derzeit 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 Brackwasserintrags 800 m³/d nicht überschreiten.

Voraussetzung für eine erhöhte Förderung ist die Erteilung einer entsprechenden Wasserrechtli-



chen 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 zu berücksichtigen, dass in einigen leer stehenden Objekten 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. 50 Betten).

Im Rahmen der Planung soll 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).

3.3.2 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.

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

In einigen Bereichen bestehen zudem Gräben, in die bei Starkregenereignissen Niederschlagswasser abläuft.

3.3.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung kann durch Entnahmestellen in den Häfen Kloster, Vitte und Neuendorf sowie durch ergänzende Löschwasserteiche gedeckt werden.

3.3.4 Energieversorgung

Zur Gasversorgung besteht ein flächendeckendes Versorgungsnetz.

Die Stromversorgung wird über die bestehenden Anlagen der e.dis eon AG sichergestellt. Die Planung hat keine grundsätzlichen Auswirkungen auf das vorhandene Versorgungsnetz.



4 Auswirkungen / Umweltbericht

4.1 Abwägungsrelevante Belange

Neben den oben genannten Planungszielen (vgl. Kap. 1.2) sind bei der Planung insbesondere die folgenden Belange entsprechend der ihnen zukommenden Gewichtung zu berücksichtigen und gerecht gegeneinander abzuwägen:

- *Die Belange des Küstenschutzes:* Angesichts der gefährdeten Situation sowie der in großen Bereichen geringen Höhenlage (deutlich unterhalb BHW) genießt der Küsten- und Hochwasserschutz oberste Priorität. Die gesamte Insel ist mit Beschluss Nr. 121-20/76 des Rates des Bezirkes Rostock vom 09.09.1976 als Küstenschutzgebiet „Insel Hiddensee“ festgesetzt. Nach § 136 (1) LWaG M-V bleiben die auf der Grundlage des Wassergesetzes der DDR festgelegten Küstenschutzgebiete bestehen.
- *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 vollständige Verlust der Trinkwassergewinnung auf der Insel. Der Aspekt einer verantwortungsvollen, d.h. nachhaltigen (dauerhaften) Nutzung lokaler Ressourcen ist daher ebenfalls von überragender 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 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 zentrale Wertigkeit in der Abwägung einzuräumen. Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass die Ortslagen 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. Zusätzliche Eingriffe nach § 18 BNatSchG werden durch die Planung nicht vorbereitet. 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 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.) die *Befriedigung der Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung* auch unter Berücksichtigung der allgemein steigenden (Wohn-)Flächenan-



sprüche je Einwohner (bzw. der Verringerung der Haushaltsgrößen). 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 Denkmalschutzes:** Der Erhalt der ausgewiesenen Denkmäler / Denkmalbereiche ist Verpflichtung des § 7 DSchG M-V. Angesichts der Einmaligkeit der Siedlungstypologie von Neuendorf ist dem Erscheinungsbild sehr hohe Bedeutung zuzumessen. Dies wird auch durch die wirtschaftliche (touristische) Bedeutung des baulichen Erbes als Alleinstellungsmerkmal unterstützt (s.u.).
- **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 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 (s.o.) 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 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.** Insbesondere in den als Erhaltungsbereichen nach § 172 BauGB festgelegten Arealen in Vitte und Kloster ist dem Ortsbild eine hohe Bedeutung zuzumessen. Allgemein kommt dem Schutz des Orts- und Landschaftsbilds in der Gemeinde schon wegen der Bedeutung für den Tourismus jedoch eine hohe Bedeutung zu. In den Erhaltungsbereichen 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 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 sind der Rahmenplan „Siedlungsbereiche“ sowie das Inselentwicklungskonzept als von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte zu berücksichtigen.

Neben den 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. Darüber hinaus besteht ein Vertrauensschutz auf zulässige, aber im Moment nicht ausgeübte Nutzungen im Rahmen des Einfüggebots des § 34 BauGB (Ausdruck der Sozialbindung des Eigentums). Bei der Bestimmung



des derzeit Zulässigen ist jedoch zu berücksichtigen, das derzeit für Neubauten ein Bauverbot wegen fehlender Erschließung besteht (keine gesicherte Trinkwasserversorgung).

4.2 Umweltbericht

4.2.1 Allgemeines

Zu den Planungszielen siehe Kap. 1.2, zur Ausgangslage (Zustand von Natur und Umwelt sowie Schutzgebiete) siehe Kap. 2.3. Die Planung wird einschließlich der Flächenbilanzen in Kap. 3.2 ausführlich dargestellt.

Die Umweltprüfung muss sich auf die der Planung kausal zuzurechnenden Auswirkungen beschränken. Gemäß der Planungsziele werden ausschließlich bestehende Siedlungsflächen ausgewiesen; die dargestellte Art der baulichen Nutzung leitet sich aus den bereits bestehenden Nutzungen ab. Erweiterungen der Siedlungsfläche sowie qualitativ neue Nutzungen werden nicht vorbereitet. Abweichend von der Darstellung im rechtskräftigen FNP wird für die Freifläche im Umfeld des Nationalparkhauses, welche als eine dem Museum zugeordnete Freifläche angelegt wurde und derart genutzt wird, die Darstellung als Grünfläche (derzeit Wohnbaufläche) gewählt. Die Freifläche zwischen Sportplatz und der Straße „Zum Seglerhafen“ wurde bereits im rechtskräftigen FNP als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Spielplatz, Sportplatz und Hubschrauberlandeplatz dargestellt. Sie wird in saisonal unterschiedlicher Intensität sowie unterschiedlicher Flächenbeanspruchung in ihrer heute bestehenden Form als Wiesenfläche genutzt. Veränderungen sind nicht geplant.

Einwohnerzahl sowie Beherbergungskapazität der Gemeinde sollen auf derzeitigem Niveau stabilisiert werden. Erhebliche, auf der Ebene des Flächennutzungsplans erkennbare Eingriffe nach § 18 BNatSchG werden damit nicht beabsichtigt.

Angesichts der Bestandsorientierung kann keine Nullvariante als Planungsalternative der Planung gegenüber gestellt werden. Bei rein formaler (verfahrenstechnischer) Betrachtung wäre die Umsetzung des ursprünglichen FNP als Nullvariante anzusprechen. Angesichts der deutlichen Rücknahme der ausgewiesenen Siedlungsflächen wäre mit der Nullvariante mehr/zusätzliche Flächeninanspruchnahme verbunden, womit das Missverhältnis zu den zur Verfügung stehender Ressourcen verstärkt und dem Gebot einer nachhaltigen Entwicklung nicht entsprochen würde.

Angesichts der bestandsorientierten Zielsetzung ist die Planung nicht geeignet, sich erheblich auf die Schutzgebiete nach internationalem Recht (SPA DE 1542-401 *Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund* und FFH – Gebiet 1544 – 302 *Westrügische Boddenlandschaft mit Hiddensee*) auszuwirken (§ 34 BNatSchG). Weder erfolgt eine Vergrößerung der Siedlungsfläche (keine anlagebedingten Auswirkungen), noch eine Ausweitung der Beherbergungskapazität oder der Einwohnerzahl (keine betriebsbedingten Auswirkungen).

Die Ausweisung der Freifläche im Umfeld des Nationalparkhauses erfolgt entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung als Grünfläche. Das Nationalparkhaus liegt eingebettet in eine Art naturnahe Parklandschaft, welche von Dünenresten mit einem typischen Bewuchs geprägt und durch Wege und Funktionsgebäude (Nationalparkhaus / Toilettengebäude) mit entsprechenden Informationstafeln, Sitzbänken, Fahrradständern und Papierkörben sowie einer dem Nationalparkhaus zugeordneten Freifläche mit Spielfunktionen ausgestattet ist. Das SPA DE 1542-401 Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund grenzt östlich in einer Entfernung von unter 300m an das Gebiet.

Das SPA DE 1542-401 umfasst eine dynamische Küstenlandschaft, die durch eine enge Verzahnung von marinen mit terrestrischen Lebensräumen 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. Eine Gefährdung stellen ungelenkte touristische Aktivitäten auf dem Wasser, Stellnetzfisherei, Nutzungsaufgabe insbesondere auf Salzgrasland sowie unangepasste landwirtschaftliche Nutzung dar.



Jeweils östlich und westlich wird die Freifläche am Nationalparkhaus von öffentlich intensiv befahrenen und begangenen Wegen bzw. dem Strand begrenzt sowie bereits derzeit als öffentliche Grünfläche genutzt. Die Fläche selbst stellt keinen Lebensraum dar, welcher im Zusammenhang mit der Ausweisung europäischer Schutzgebiete eine besondere Bedeutung besitzt. Auch sind Art und Intensität der Nutzung nicht geeignet, die Schutzziele des SPA DE 1542-401 zu beeinträchtigen.

Das FFH DE 1544-302 Westrügische Boddenlandschaft mit Hiddensee umfasst Wasserflächen jenseits (östlich) des der Küste vorgelagerten Hafens, welche in einer Entfernung von unter 300m zur ausgewiesenen Grünfläche zwischen der Straße „Zum Seglerhafen“ und dem Wiesenweg liegen. Das FFH-Gebiet repräsentiert einen charakteristischen Ausschnitt der westrügischen Boddenlandschaft einschließlich großer Teile der Insel Hiddensee mit komplexer Ausstattung von verschiedenen Küstenbiotoptypen in typischer Abfolge und unterschiedlicher Exposition. Die Gefährdung des Gebietes liegt insbesondere in der Intensivierung un gelenkter wassergebundener Freizeitnutzungen, einer Nutzungsaufgabe der Salzwiesen sowie in Nähr- und Schadstoffeinträgen in die Gewässer und nährstoffarmen Lebensraumtypen. Als Zielarten werden Schmale Windelschnecke, Meerneunauge, Flussneunauge, Maifisch, Finte, Kammolch, Fischotter, Seehund, Kegelrobbe und Schweinswal benannt.

Aufgrund überwiegend vom Plangebiet unterschiedlicher Habitate ist keine dieser Arten innerhalb der Grünfläche nachweisbar. Auch kann eine Beeinträchtigung derzeitigen FFH-Arten aus dem Grünfläche heraus nicht erfolgen, da kein räumlicher Zusammenhang zu den relevanten Lebensraumtypen besteht. Das Gebiet der öffentlichen Grünfläche ist vom FFH-Gebiet durch einen Deich, Wohnbebauung, stark begangene und befahrene Wege sowie weitere Nutzungen separiert, so dass noch nicht einmal Blickkontakte bzw. Störungen durch Bewegung im Gelände möglich sind. Die allgemein hohe Frequentierung der rahmenden Wege, insbesondere des östlichen Deiches bleibt erhalten.

In nahezu identischer Gebietskulisse grenzt das SPA DE 1542-401 an diese zentrale Grünfläche. Die Vorbeeinträchtigungen sowie die räumliche Situation sind identisch mit denen des FFH-Gebietes (s.o.).

Die weitere Nutzung der Grünflächen in ihrer heutigen Form wird keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung verursachen.

Maßstabsbedingt können im FNP keine einzelnen Biotoptypen angesprochen werden. Auf Bebauungsplanebene werden die Biotoptypenkartierungen flächenscharf erarbeitet und bewertet sowie bei den Festsetzungen flächenscharf berücksichtigt.

Änderung im Landschaftsbild werden bedingt durch im Vergleich zum Bestand abgewandelte Bauformen sowie veränderte Flächennutzungen innerhalb der bebauten Ortslagen möglich sein, jedoch zielt die bestandsorientierte Flächennutzungsplanung darauf ab, die jeweilige Ortstypik zu erhalten und das Landschaftsbild weitestgehend zu bewahren.

Erst die Bebauungsplanebene wird verbindliche Festsetzungen treffen können, bestehende Mängel wie die unproportionierten Gebäude der Werfthäuser durch maßvolle, in die Umgebung eingefügte Neubebauung zu ersetzen und somit Defizite im Orts- und Landschaftsbild sowie dem Landschaftserleben im Falle einer Ersatzbebauung zu beheben.

4.2.2 Zusammenfassung

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Seebad Insel Hiddensee ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung der Schutzgüter Klima, Boden und Wasser, Pflanzen und Tiere und Landschaftsbild als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden durch die Sicherung des Bestandes sowie die Ausweisung einer Grünfläche anstelle einer Wohnbaufläche anthropogen bereits beeinträchtigten Standorten nicht verursacht.

Vitte im Mai 2009

