

Rahmenkonzept **Bakenberg** **Teil I**

Bestandsaufnahme

im Auftrag der Gemeinde Dranske

Bearbeitet durch

Uhlig, Raith und Partner, Architekten und Stadtplaner
Waldhornstraße 25, 76131 Karlsruhe,
Dr.-Ing. Frank-Bertolt Raith, Dipl. Ing. Lars Hertelt
Tel: 0721 37 85 64 / 0172 96 83 511
uhlig-partner@arcor.de / www.uhligundpartner.de

Nordprojekt: Thomas Nießen, Landschaftsarchitekt
Margarethenstraße 3, 18609 Binz
Dipl. Ing. Thomas Nießen, Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Tel: 038393 3760
sekretariat@nordprojekt.com

1) Grundlagen

1.1) Ziele der Planung

1.1.1) Planungsanlass

Der Bakenberg ist seit den 50er Jahren ein beliebter Ferienort. Ursprünglich als Zeltplatz entstanden wurde das Gebiet seit den 70er Jahren in großen Teilen zum Bungalowgebiet ausgebaut. Zu DDR-Zeiten konnten in Hochsaison bis zu 6.000 Urlauber, davon rund 4.000 in den Bungalows und 2.000 auf dem Zeltplatz, auf dem Bakenberg gezählt werden.

Nach der Wende geriet das Gebiet ins Hintertreffen. Während viele Altanlagen auf Rügen den neuen Anforderungen angepasst und hinsichtlich des Qualitätsstandards aufgewertet wurden (bis zum vollständigen Austausch der Bausubstanz), blieben Investitionen auf dem Bakenberg lange Zeit aus. Die bauliche Erneuerung der Ferienhäuser ist bisher nur teilweise, die Aufwertung des Standorts trotz offensichtlicher Mängel insgesamt kaum vorangekommen.

Dies liegt zum Einen in den kurzfristig wechselnden Planungszielen für das Gebiet, zum Anderen in dem unabgestimmten Vorgehen der Beteiligten begründet. Planungsziele wurden einseitig verkündet, ohne auf Eigentumsrechte Rücksicht zu nehmen und ohne die betroffenen Betreiber einzubinden. Das Gebiet wurde zum Gegenstand vielseitiger Ansprüche und Interessen: Während die Eigentümer und Betreiber die Weiterentwicklung ihrer Anlagen gemäß den gestiegenen Standards betrieben, sahen die Behörden – lange Zeit im Einklang mit der Gemeinde - die Möglichkeit, mit dem Rückbau eine kostengünstige Ausgleichsmaßnahme für den Ausbau neuer Ferienanlagen zu haben. Die bestehenden, rechtmäßigen Nutzungen wurden mit dem Vorwurf der Illegalität konfrontiert, nachdem mit dem radikalen Wandel des Rechtssystems in Zuge der Wiedervereinigung die lange Planungsgeschichte des Standorts in Vergessenheit geriet. Die Forstbehörde sah den Bakenberg trotz der touristischen Nutzungen einheitlich als Wald und verweigerte selbst kleine Umbauten. Die Situation mündete in eine gegenseitigen Blockade, in der sowohl die Hoffnungen der Besitzer auf Entwicklung als auch die der Behörden auf Rückbau enttäuscht werden mussten.

Spätestens mit der Zuordnung eines Großteils der Flächen an die Hansestadt Stralsund sowie der Weiterveräußerung an die Liegenschafts-Entwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund mbH (LEG Stralsund) wurde offensichtlich, dass die bisherigen offiziellen Planungsziele (Rückbau) ohne massive Entschädigungsforderungen nicht umsetzbar sein würden. Erst in den letzten Jahren fand auch die Tatsache hoheitlicher Genehmigung des Standortes stärkere Berücksichtigung, was sich in der vermehrten Erteilung von Baugenehmigungen nach § 35 (4) Nr. 6 BauGB durch das Bauordnungsamt des Landkreises niederschlägt, die einen Umbau über den engen baulichen Bestandsschutz ermöglichten.

2003 beschloss die Gemeindevertretung Dranske die Abkehr von der bisher verfolgten Rückbaukonzeption und bekannte sich ausdrücklich zum Standort Bakenberg. Damit ist der Weg frei für den vorliegenden Rahmenplan als Vorbereitung der weiteren städtebaulichen Ordnung des Gebiets.

1.1.2) Ziele der Planung

Mit der Planung soll eine **ganzheitliche, umfassende Qualitätsverbesserung** des Standorts auf den Weg gebracht werden. Die anzustrebende Entwicklung muss allen Dimensionen einer Planung gleichermaßen gerecht werden, d.h.:

- der qualitative Ausbau der Tourismusnutzung durch bauliche Verbesserung der Beherbergungseinrichtungen sowie durch Ausweitung ergänzender Service-, Dienstleistungs- und Freizeitangebote im Rahmen einer grundsätzlich bestandsorientierten Weiterentwicklung. Mit der Qualitätsverbesserung wird die Steigerung der lokalen Wertschöpfung nicht zuletzt durch Sai-

sonverlängerung und vor allem Saisonerweiterung auch über die bisher kurze touristische Kernzeit Juli bis Mitte September einhergehen. Dies ist gleichbedeutend mit verlängerten Beschäftigungszeiten für die Beschäftigten.

- die gestalterische Aufwertung des Standorts durch eine städtebauliche Neuordnung. Zu entwickeln sind verbindliche Regeln für die einheitliche Entwicklung des Standorts z.B. hinsichtlich Lage und Ausbau der öffentlichen Verkehrs- und Wegeflächen sowie der Gestaltung der Freibereiche. Dabei sind auch die Ansprüche der Gäste anderer Einrichtungen in der Region zu berücksichtigen, da die einzigartigen Landschaftspotenziale des Gebiets, nicht zuletzt der lange Sandstrand, für die gesamte Gemeindeentwicklung von großer Bedeutung sind (Erholungseignung).
- die Verbesserung des Umweltschutzes durch den Ausbau der Erschließung, insbesondere der Abwasserkanalisation.
- die Verbesserung des Naturschutzes. Die Planung muss sicherstellen, dass die touristische Nutzung dem langfristigen Erhalt der naturräumlichen Potenziale nicht zuwider läuft. Nur die nachhaltige Bewirtschaftung der Naturgüter erhält die Chancen der nächsten Generationen (auf Erholung einerseits und Beschäftigung andererseits). Die Berücksichtigung der Belange der Natur gebietet aber auch der Respekt vor der belebten Umwelt, die sich in der Ausweisung von Schutzgebieten ausdrücken (FFH-Gebiet, Biotope nach § 20 LNatG M-V). Im Sinne den Naturschutzes ist dabei sowohl die Sicherung und Entwicklung von Naturbereichen als Habitat- und Rückzugsgebiet der Tier- und Pflanzenwelt als auch die ästhetische Komponente, die Entwicklung des Landschaftsbilds, zu berücksichtigen.

Gemäß seinem Status als informelle Planung wird der Rahmenplan die einheitlichen Kriterien und abgestimmten Grundzüge der weiteren Entwicklung festlegen und so die abschnittsweise Umsetzung einzelner Projekte im Rahmen der Bauleitplanung vorzubereiten (gesichertes Baurecht als Ziel). Der Rahmenplan ist dabei keine fertige Ausführungsplanung, vielmehr eröffnet er einen Möglichkeitsraum, der allen Beteiligten Planungssicherheit geben kann.

Voraussetzung für den Erfolg der Rahmenplanung ist die **freiwillige Einigung aller Beteiligten**; der Betreiber und Grundstückseigentümer, der Fachbehörden und nicht staatlichen Interessenvertretungen sowie last but not least der Gemeinde als Trägerin der Planungshoheit. Das Ergebnis wird notwendigerweise einen Kompromiss darstellen, in dem die jeweiligen Ziele nur mit gewissen Abstrichen verwirklicht werden können. Planungsziel ist der gerechte Ausgleich.



Bei Beginn der Planung sitzen alle Beteiligten in einem Boot

1.2) Übergeordnete Planungen

1.2.1) Raumordnung und Landesplanung

Der Bereich Bakenberg wird in der Karte des aktuellen Raumordnungsprogramms Vorpommern (RROP VP) als Tourismusschwerpunktraum, überlagernd als Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen. Ist der gesamte nördliche Küstenstreifen der Halbinsel Wittow als Naturschutzgebiet eingestuft, so bilden Bakenberg und Schwarbe entsprechend dem aktuellen RROP VP den einzigen Küstenbereich, für den eine touristische Nutzung dargestellt ist.

Derzeit wird das RROP VP in Übereinstimmung mit den Vorgaben der Landesplanung überarbeitet. Das Landesraumentwicklungsprogramm MV (LEP) löst das Erste Landesraumordnungsprogramm (LROP) von 1993 ab. Das LEP führt zur allgemeinen Situation aus: "Kennzeichen für die wirtschaftliche Situation (Mecklenburg-Vorpommerns) insgesamt ist im bundes- und europaweiten Vergleich ... nach wie vor die anhaltende Strukturschwäche. Mit einem Bruttoinlandsprodukt je Einwohner von 16.891 EUR (2002) liegt Mecklenburg-Vorpommern bei 66,1% des Bundesdurchschnitts und bei 69,4% des EU15-Durchschnitts (2000). Das Land gehört damit zu den wirtschaftsschwächsten Regionen der Europäischen Union. Das LEP bekennt sich angesichts des erdrückenden Nachhaltigkeitsdefizits hinsichtlich wirtschaftlicher und sozialer Aspekte zur Priorität der wirtschaftlichen Entwicklung: "Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ausgangslage des Landes wird der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität eingeräumt." (S. 9, vgl. auch Leitlinie 2.1).

Als Schwerpunkt für die Raumentwicklung insbesondere in landschaftlich reizvollen ländlichen Räumen wird deshalb im LEP in Übereinstimmung mit den allgemeinen Zielen des ROG die Sicherung und behutsame Nutzung der Naturraumausstattung gefordert. Diese gilt es zu erhalten, zu entwickeln schonend durch Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft sowie für Freizeit, Erholung und Tourismus zu nutzen (LEP 2.7).

Das LEP als übergeordnete Planung hält im Wesentlichen an den Kategorisierungen für den Bakenberg des bestehenden RROP VP fest: Der Bakenberg ist überlagernd dargestellt als Vorbehaltsgebiet Tourismus und als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Östlich und westlich befinden sich Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege sowie im gesamten nördlichen Uferbereich nachrichtlich übernommene FFH-Flächen.

Vorbehaltsgebiete besitzen den Rechtscharakter von Grundsätzen der Raumordnung und stellen im Gegensatz zu Zielen der Raumordnung keine landesplanerische Letztentscheidung dar. Die Grundsätze sind als Belang in nachfolgende Abwägungsentscheidungen einzustellen.

1.2.2) Landestourismuskonzeption 2010

Die im Oktober 2004 vorgelegte Landestourismuskonzeption M-V 2010 (LTK 2010) sieht den Tourismus im Land als entscheidenden Wirtschaftszweig, dem verstärkt Rechnung zu tragen ist. Gemäß der Leitlinie, die Tourismusentwicklung auf das Prinzip des nachhaltigen, qualitativen Wachstums zu verpflichten, leitet sich als vorrangiges Ziel ab: die Saisonenerweiterung bei Minimierung von Belastungen und unter dauerhafter Bewahrung von Natur und Landschaft

"Aktivitäten zur Nachfragesteigerung müssen vorrangig der Saisonenerweiterung dienen, um weitere Belastungen der Sommerhauptsaison zu vermeiden. Saisonenerweiterung bedeutet dabei in Abgrenzung zu bloßer Saisonverlängerung:

- Gewinnung neuer Zielgruppen für die Hauptsaison, vorrangig aus den Entwicklungsmärkten und v.a. für noch schwachfrequentierte Gebiete unter der Voraussetzung der Verfügbarkeit konkurrenzfähiger Angebote und Produkte.
- Landesweite Nachfragesteigerung in der Nebensaison, in den Haupt- und ebenfalls im besonderen Maße in den Entwicklungsmärkten sowie im Incoming-Tourismus."

Hauptmärkte	Entwicklungsmärkte
- Sommer-/Badetourismus	- Kunst- und Kulturtourismus
- Gesundheitstourismus	- Tagungs- und Kongresstourismus
- Wassertourismus	- Naturtourismus
- Radtourismus	- Wandertourismus
- Campingtourismus	- Golftourismus
- Landurlaub	- Reit- und Pferdetourismus

Bislang ist der Tourismus im Plangebiet einseitig auf den Sommer- / Badeurlaub ausgerichtet, die Saison dementsprechend kurz. Die Ausweitung der Gründe, das Gebiet zu besuchen, und damit die Verbreiterung der angesprochenen Zielgruppen ist eines der Hauptanliegen der Planung.

1.2.3) Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Dranske in der gültigen Fassung der 7.Änderung weist das Planungsgebiet Bakenberg als Wald bzw. überlagernd als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aus. Der westliche Abschnitt des Gebiets liegt nahezu vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Banz. Der gesamte nördliche Küstenstreifen ist nachrichtlich als Küsten- und Gewässerschutzstreifen dargestellt.

Im FNP wird die Bettenzahl auf dem Bakenberg mit 2.400 angegeben, die in die Gesamtbilanz der Gemeinde jedoch nicht eingestellt sind, da in der Perspektive des FNP der Standort langfristig aufgegeben werden sollte.

Der FNP wird gemäß den Ergebnissen des Rahmenplans zu überarbeiten sein.

Ein Landschaftsplan der Gemeinde Dranske wurde bislang nicht erstellt.

1.3) Einordnung in Gemeindeentwicklung

1.3.1) Allgemeine sozial-wirtschaftliche Daten zur Gemeindeentwicklung

Die langjährige Entwicklung der Gemeinde Dranske ist durch einen extremen Strukturwandel gekennzeichnet, der mit einem kontinuierlichen Einwohnerrückgang verbunden war. In den Jahren seit der Wende verlor die Gemeinde knapp die Hälfte der Einwohner vorwiegend durch Fortzug im Zuge der Auflösung des militärischen Standortes auf dem Bug (3.318 Einwohner in 1971; 3.760 Einwohner Ende 1989; 1.962 Einwohner in 1990; 1.677 Einwohner in 2002). Grund für die anhaltende Abwanderung ist die schlechte Wirtschaftslage, verbunden mit einem unattraktiven Wohnungsangebot.

Die traditionelle Haupteinwerbemöglichkeit in der Gemeinde (Militärstützpunkt Bug) brach mit der Wende nahezu vollständig weg. Mit nur knapp 17 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten je 100 Einwohner ist die Beschäftigung in der Gemeinde auch im Vergleich mit den Nachbargemeinden extrem gering, die Pendlerquote sowie die Arbeitslosigkeit dementsprechend hoch (Zahlen für 2002). Der Tourismus konnte die Arbeitsplatzverluste bisher nicht auffangen.

Neben der schlechten Wirtschaftslage wirkt sich die bauliche Gestalt des Ortes ungünstig auf die Entwicklung aus. Der Ort Dranske ist gekennzeichnet durch Siedlungsbauten (30er bis 70er Jahre). Die Gemeinde weist einen regional atypisch geringen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern von nur knapp 70% auf (verglichen mit 82% in der Region Wittow, bezogen jeweils auf Wohngebäude insgesamt). Die Wohnungsbautätigkeit ist mit 0,18 Fertigstellungen je 1000 Einwohner (2002) im Vergleich mit der Region gering (0,96 Fertigstellungen auf Wittow).

Beschäftigung	Beschäftigte / 100 Einwohner 6/2002	Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	Produzierendes Gewerbe	Handel, Gastgewerbe und Verkehr	sonstige Dienstleistungen	Arbeitslose im Jahresschnitt*	Langzeitarbeitslos in %	Davon
Rügen	31,99	3,70%	15,4%	41,40%	39,30%	14,20	24,89	
Amt Wittow	24,74	5,40%	8,60%	48,70%	37,20%	17,69	24,92	
Dranske	16,94	3,20%	14,80%	57,00%	25,00%	20,46	24,80	
Altenkirchen	27,09	12,90%	10,10%	19,50%	57,50%	20,58	24,26	
Putgarten	39,02	8,00%	-----	73,20%	18,80%	13,66	28,57	
Wiek	20,14	3,90%	11,40%	24,70%	60,00%	14,63	28,79	

*) Hilfsquote: Arbeitslose zu Summe Einwohner zwischen 15 und 65 Jahren

Quelle: Gemeindedaten 2003, Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern

Mit einer Tourismusintensität von 2,00 Betten je Einwohner liegt Dranske deutlich über den Vergleichswerten der Region Wittow (gewerbliche Betten in Einrichtungen über 9 Betten). Der Tourismus in Dranske ist jedoch sowohl hinsichtlich Quantität (Kapazität) als auch Qualität (Auslastung) ausbaufähig. Die Auslastung von 21,60% im Jahr liegt deutlich unter der auf Rügen bzw. in der Region Wittow. Die niedrigen Werte spiegeln den hohen Anteil einfacher und einfachster Beherbergung (Bungalows, Camping). Das Fremdenverkehrsamt registriert Klagen über den niedrigen Standard einiger Unterkünfte (stellenweise noch Ost-Niveau) sowie ein schlechtes Preis / Leistungsverhältnis in einigen Feriendörfern und Privatunterkünften. Dementsprechend gering sind Wertschöpfung und Arbeitsplatzangebot.

Tourismus	Einrichtungen >9 Betten	Betten 2002	Gästeankünfte 2002	Übernachtungen 2002	Auslastung bei 365 Tagen	Betten / Einwohner	Übernachtungen / Einwohner
Rügen	636	41.972	960.083	5.450.554	35,58%	0,57	74,05
Amt Wittow	70	6.935	106.666	743.624	29,36%	1,33	142,7
Dranske	20	3.352	33.192	264.237	21,60%	2,00	157,57
Altenkirchen	3	375	10.604	48.451	35,40%	0,32	41,27
Putgarten	7	342	6.730	34.918	27,97%	1,19	121,67
Wiek	15	842	10.810	134.170	43,66%	0,67	105,98

Quelle: Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern, Gemeindedaten 2003

Die geringe Standard wird erst recht in den Zahlen des Fremdenverkehrsamts deutlich: Weniger als 5% der Betten entfällt auf die Kategorie Hotels und Pensionen, die erfahrungsgemäß die höchste Wertschöpfung und Auslastung verbuchen. Über die Hälfte der Betten sind in Feriendörfern, weitere 38% auf Caravan-/Campingplätzen.

Beherbergungsstruktur	Hotel / Pensionen	Feriendörfer	Privatvermieter	Camping	Betten gesamt
Dranske-Ort	179 2,92%	- -	226 3,69%	60 0,98%	465 7,60%
Bakenberg	- -	3.126 51,07%	14 0,23%	2.271 37,10%	5.411 88,40%
Orsteile	82 1,34%	- -	163 2,66%	- -	245 4,00%
Gemeinde gesamt	261 4,26%	3.126 51,07%	403 6,58%	2.331 38,08%	6.121 100,00%

Quelle: Fremdenverkehrsamt Dranske, Zahlen 2004

Der niedrige Standard des Tourismus schlägt sich jedoch auch in geringen Kurtaxeinnahmen und damit in einem unbefriedigenden Angebot nieder. Das Fremdenverkehrsamt registriert Klagen der Gäste über:

überalterte, defekte, nicht mehr vorhandene Infrastruktur (Strandabgänge, Abfalleimer, WC-Anlagen, Schiffsanleger, im Bereich Bakenberg auch fehlende Beleuchtung, Beschilderung /

Wegweiser);

nicht bzw. nur unzureichend gesäuberte Strände (Müll, Tang);

verfallende Gebäude, auch im Ort (Realschule, Haus der NVA);

kein Hundestrand, keine Hundetoiletten.

Mittel- (bis lang)fristig sieht die gemeindliche Planung die Entwicklung zweier weiterer Standorte vor, die die einseitige Ausrichtung zugunsten hochwertigerer Anlagen korrigieren und damit der Tourismusentwicklung neue Impulse verleihen sollen. Eine konkrete Umsetzung ist jedoch in beiden Fällen nicht absehbar - die Optionen sind jedoch angesichts der erheblichen Potenziale aufrechtzuerhalten.

das Großprojekt Bug mit 2.000 Betten und 400 Bootsliegeplätzen als Konversion der militärischen Liegenschaft auf der gleichnamigen Halbinsel. Für den Bug besteht Baurecht nach § 30 BauGB, die Planungen sind mit der 4. Änderung auch Bestandteil des FNP. Mit der Realisierung wurde jedoch noch nicht begonnen.

der Ausbau am Standort Lancken (unter Einbeziehung der dortigen militärischen Liegenschaft) mit einem Sporthotel (220 Zimmern / 440 Betten) und angeschlossenem Golfplatz sowie ergänzenden Wohn- und Ferienhäusern; derzeit läuft das Raumordnungsverfahren.

1.3.2) Der Bakenberg im Gemeindegebiet

Im Gebiet rund um den Bakenberg / Nordstrand sind die überwiegende Mehrzahl der bestehenden größeren Tourismuseinrichtungen im Gemeindegebiet konzentriert; 5.411 Betten und damit rund 88 % aller in der Gemeinde gemeldeten Betten befinden sich auf dem Bakenberg bzw. im unmittelbaren Umfeld (gegenüber rund 7,6 % im Hauptort bzw. 4 % in den Ortsteilen). Die Zufriedenheit der Gäste mit dem Bakenberg ist deshalb ausschlaggebend für die Außenwirkung der Gemeinde und damit für Chancen im Tourismus allgemein.

Im Einzelnen sind als größere Anlagen im Bereich Bakenberg / Nordstrand zu nennen:

das Feriendorf Bakenberg (Ferienresidenz Rugana) mit rund 1.000 Betten (ein weiterer Ausbau ist gemäß rechtskräftigem vB-Plan zulässig),

der Campingplatz Regenbogencamp mit 750 Standplätzen / 2.250 Betten,

die Anlagen im Bereich des ehem. Betriebserholungsgebiets (Plangebiet) mit rund 2.500 Betten, vorwiegend in Bungalows.

In der näheren Umgebung des Bakenbergs bestehen des weiteren folgende Anlagen:

die Ferienhausanlage Kreptiz mit rund 30 Ferienhäusern (ca. 120 Betten) im Bestand,

Oliver Wippert – Pizzeria „Kap Arkona“ (früher: Luigi's Caravan-Serail) besteht seit 1993 mit 31 Standplätzen / 93 Betten,

die Ferienanlage Heidehof am Standort Nonnevitz mit 15 Bungalows (70 Betten), die jedoch im Gemeindegebiet Altenkirchen liegt und deshalb in der Statistik nicht erfasst ist.

Für einen Campingplatz Kreptizer Heide mit 200 Betten besteht ein genehmigter vB-Plan, das Vorhaben wurde jedoch bislang nicht realisiert.

Insgesamt kann für den Bereich Kreptiz/Bakenberg/Nonnevitz mit rund 5.870 Betten eine noch höhere Kapazität als die gemeldete angenommen werden, ein Ausbau um weitere rund 800 auf insgesamt weit über 6.500 Betten wäre bauplanungsrechtlich abgesichert.

Die Kapazitäten im Bereich Kreptiz/Bakenberg/Nonnevitz sind einseitig auf Ferienhaus- und Campingtourismus ausgerichtet, Pensionen oder Hotels fehlen (fast) vollständig. Motiv für den Urlaub ist der Naturstrand, saisonverlängernde Angebote werden nur in bescheidenem Umfang angeboten (Schwimmbad und Golfübungsanlage im Feriendorf, Reitanlage in Starrvitz).

Öffentliche Einrichtungen sind nicht (WC-Anlagen, Parkplätze) oder nur unzureichend vorhanden (Strandabgänge, Wege, Beschilderung, Beleuchtung). Die angespannte Haushaltslage der

Gemeinde wird auf absehbare Zeit keine größeren Investitionen zulassen.

2) Bestandsaufnahme

2.1) Plan- und Untersuchungsgebiet

2.1.1) Lage des Plan- und Untersuchungsgebiets

Das Plan- und Untersuchungsgebiet liegt an der Ostsee-Steilküste im Norden der Halbinsel Wittow, die am sogenannten Möwenort im Küstenverlauf einen markanten Knick aufweist. Im Südosten liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen, südwestlich grenzt das in den 90er Jahren entstandene Feriendorf Bakenberg an (Ferienwohnungen / -häuser mit zentraler Infrastruktur). Im westlichen Anschluss befindet sich die offene Landschaft der Kreptitzer Heide. In Richtung Osten geht der Bakenberg in die sogenannte Schwarbe über, die zur Gemeinde Altenkirchen gehört.

Mit dem PKW wird der Bakenberg – von Dranske oder Altenkirchen aus kommend - über einen Abzweig von der Kreisstraße K 2 bei Kuhle erreicht. Von Osten aus Lancken kommend erreicht man das Gebiet über eine kleine Landstraße.

Das Planungsgebiet umfasst knapp 90 ha und beinhaltet die Fluren 1, 10, 11 der Gemarkung Starrvitz, Gemeinde Dranske.

2.1.2) Planungsgeschichte

Die Geschichte des Areals und seiner Bodennutzung ist wechselhaft. Ursprünglich vollständig mit Wald bestanden wurde das Gebiet im Laufe der Besiedelung der Region komplett gerodet und als Weidefläche genutzt. Die so entstandene Heidelandschaft hat sich westlich angrenzend im Bereich Kreptitz erhalten (und wird dort als Naturschutzgebiet geschützt). Ende des 19. Jahrhunderts wurde das Gebiet – wie viele andere auf Rügen – aufgeforstet.

Für 1954 ist eine Neuvermessung des Bakenbergs dokumentiert – wahrscheinlich aus Anlass der geplanten Nutzungsänderung.

Bereits in den 60er Jahren wurde der Bakenberg gemäß den damaligen finanziellen Möglichkeiten der Urlauber als Zeltplatz genutzt. Gleichzeitig scheint sich dieses Gebiet auch zur "Republikflucht" übers Meer geeignet zu haben, so dass es verboten wurde, sich abends nach 22.00 Uhr auf dem Strand aufzuhalten. Wahrscheinlich war diese "Eignung" für die damaligen Behörden der Auslöser, die Unübersichtlichkeit des Zeltplatzes durch die Errichtung fester baulicher Anlagen zu kanalisieren:

- 1975 fasste der Rat des Bezirkes Rostock den Beschluss, den Bakenberg offiziell zum Bungalowstandort zu erklären. Am 15.12.1975 fasste der Rat des Kreises Rügen einen Beschluss, über die „Konzeption zur Flächennutzung des Bakenbergs als Betriebserholungsgebiet“ (Beschluss Nr. 215-S/75). Der Beschluss beschränkte die Kapazität auf die damals bereits vorhandenen Betten und sah umfangreiche Verbesserungsmaßnahmen vor (Regelung einer zeitgemäßen Neubebauung, Ausbau der Erschließung, Schutz des Küstenbereichs, Sicherung der Erholungseignung). Fortan erneuern verschiedene Betriebe für ihre Mitarbeiter die bestehenden Einrichtungen. Auf den Beschluss folgende / bezugnehmende Genehmigungen bestätigen die Gültigkeit und Verbindlichkeit der Planung.
- Ende der 70er Jahre wurde auf der Grundlage der Planung / des Beschlusses von 1975 eine Neugestaltung des Betriebserholungsgebietes Bakenberg durch die Zentrale Arbeitsgruppe des VEB Rationalisierung Gera durchgeführt; Gegenstand der Neuordnung waren geänderte Grenzverläufe der jeweiligen Betriebsflächen, die zusammenfassende Kartierung der bestehenden Anlagen sowie die planerische und kartographische Erfassung neu entstandener Gebäude. Im Osten wurde im sogenannten Teilkomplex 5 mit der abwassertechnischen Erschließung

Bung begonnen (Schmutzwasserkanal und biologische Kläranlage).

- 1986 wurde über die Erstellung einer neuen Flächennutzungskonzeption (Zielstellung: Zulassung einer festen, zweigeschossigen Bebauung als Ersatz für die flächig verstreuten Bungalows) beraten und die Änderung / Ergänzung der Planung / des Beschlusses von 1975 vorbereitet. Die tatsächliche Durchführung der Änderung / Ergänzung konnte bisher jedoch nicht nachgewiesen werden.
- Mit der Wende zerfielen die wirtschaftlichen Strukturen, auf denen das Gebiet beruhte. Zum Einen gaben die Betriebe ihre Einrichtungen ab, teilweise jedoch nicht an einen, sondern an mehrere Käufer / Pächter, so dass eine Bestandsaufnahme 1991 die Unübersichtlichkeit hinsichtlich der Eigentums- / Rechtsträgerfragen konstatierte. Zum Anderen erforderte die Aufgabe des betrieblich organisierten gemeinschaftlichen Urlaubs Investitionen in bauliche Veränderungen, die angesichts der Rechtsunsicherheit anfangs weitgehend unterblieben (weniger Gemeinschaftsbereiche, höherer Standard der Unterkunft).
- Mit Datum vom 01.07.1993 wurde der im südwestlichen Anschluss liegende Vorhaben- und Erschließungsplan "Feriendorf Bakenberg" vom Innenministerium Mecklenburg-Vorpommern genehmigt. Die Genehmigung wurde mit der Maßgabe erteilt, dass durch die Gemeinde eine Konzeption mit verbindlichen Festlegungen zum Rückbau der bestehenden Erholungseinrichtungen im nördlich gelegenen Küstenschutzwald Bakenberg zu erarbeiten und mit dem zuständigen Forstamt, dem StAUN, dem Landesamt für Umwelt und Natur (LAUN) sowie der Kreisverwaltung Bergen abzustimmen ist. In diesem Sinn wurde eine Vereinbarung über die Regelungen und Festlegungen zur Gewährleistung des systematischen Rückbaus der Bebauung aus dem Küstenwald Bakenberg entworfen und von den Beteiligten (Gemeinde und Behörden) unterschrieben. Der Rückbau der Altanlagen sollte bis spätestens 1997 abgeschlossen sein.
In der sogenannten Rückbaukonzeption von 1993 wurden offene Fragen aufgedeckt, die bis heute keine abschließende Klärung erfuhren: Weder konnte die Prüfung der Rechtsgrundlagen der Altanlagen zu einem befriedigenden Ergebnis gebracht werden, noch wurde die verbindliche Rechtsnachfolge von ehemals zuständigen Behörden geklärt, die mit der Wiedervereinigung aufgelöst wurden bzw. deren Zuständigkeitsbereiche von neu gegründeten Ämtern übernommen worden ist.
- Einige wenige Anlagen bzw. Teile von bestehenden Anlagen wurden beseitigt (z.B. die Anlagen "Burg", "Halle" und "Stralsund"). Parallel werden einige Bereiche im Sinne einer Rückumwandlung in Küstenschutzwald von der Forstbehörde wieder aufgeforstet. Die neu gegründete Forstverwaltung (Nachfolger der DDR-Forstwirtschaftsbetriebe ?) fasste den Entschluss, baufällige Bungalows mittelfristig zurück zu bauen.
- Am 24.04.2003 beschloss die Gemeindevertretung Dranske die Bakenbergkonzeption (Beschluss Nr. 263-36/2003), in der unter dem Eindruck der inzwischen erfolgten Flächenzuordnungen das Ziel Rückbau zugunsten einer planvollen und geordneten weiteren Entwicklung aufgegeben wird. Ziel und Inhalt des Beschlusses ist es, die vorhandenen betriebswirtschaftlich gefestigten Existenzen abzusichern und eine geordnete, rechtlich abgesicherte Entwicklung zu ermöglichen.

Über die Entwicklung der Bettenkapazität sowie der Übernachtungszahlen liegen nur ungenaue Angaben vor, es kann jedoch von einem deutlichen Rückgang der Kapazitäten ausgegangen werden:

- Im Jahr **1975** wurde die vorhandene / geplante / zulässige Kapazität mit 3.879 Betten angegeben.
- Für das Jahr **1984** wurde die Übernachtungskapazität mit 4.074 Betten angegeben.
- In der Auswertung der Saison **1989** wurde von maximal 3.533 registrierte Urlaubern bei 3.879 (staatlich vorgegebenen) Betten ausgegangen. Insgesamt wurden in der Saison 23.814 Urlauber mit 339.600 Übernachtungen registriert, also eine Auslastung von rund 24% im Jahreschnitt. Je nach Anlage schwankte die Belegung dabei zwischen 141 und 98 Tagen im Jahr.

- Eine Bestandsaufnahme 1991 zählte 28 Anlagen im Bestand mit ca. 823 bewohnbaren Bungalows mit 2 bis 6 Betten, insgesamt ca. 3.300 Betten

2.1.3) Rechtliche Situation

Baurecht

Die rechtliche Situation auf dem Bakenberg ist den letzten Jahren konträr diskutiert worden.

Unstrittig wäre das Gebiet dem äußeren Anschein nach bauplanungsrechtlich als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB einzustufen. Die vorhandene Bebauung ist nicht geeignet, einen Ortsteil herzustellen, da die Gebäude in der Mehrzahl nicht zum ständigen Aufenthalt von Menschen geeignet sind, sondern nur vorübergehend (während der Sommersaison) genutzt werden (können). Bestehende bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz im Rahmen der ausgeübten Nutzung. Angesichts der formell rechtmäßigen Errichtung der Anlagen ist § 35 (4) Nr. 6 BauGB anzuwenden, der einen erweiterten Bestandsschutz für legal errichtete, gewerblich betriebene Anlagen im Außenbereich vorsieht und dabei auch geringfügige Erweiterungen (nach Kommentar bis max. 30%) einschließen kann.

Gemäß § 246a BauGB (in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986, geändert durch EVertr. v. 31.08.1990) gelten jedoch Beschlüsse und Satzungen, die nach der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung der DDR gefasst oder erlassen worden sind, als solche nach dem BauGB. Die rechtliche Stellung des Beschlusses zur „Konzeption zur Flächennutzung“ des Rat des Kreises Rügen sowie der auf dieser Grundlage aufgestellten Bebauungspläne wurde bisher durch die heutige Baugenehmigungsbehörde nicht abschließend geprüft. Der Beschluss zur Konzeption der Flächennutzung wurde in einem Plan im Maßstab 1:1.000 dargestellt; die Planungstiefe entspricht der eines nicht qualifizierten B-Plans (Baugebietsflächen mit Größe und parzellengerauer Lage, Maß der baulichen Nutzung, Erschließungsflächen, Maßnahmeflächen für Entwicklung von Natur und Landschaft).

Die 1975 vom Rat des Kreises beschlossene Konzeption zur Flächennutzung als Betriebserholungsgebiet ging von folgenden Nutzungen / Kapazitäten aus:

	Betten	Anzahl Bungalows	Flächen für...				Gesamtfläche Betriebserholungsgebiet
			Bungalows + Sanitär	Spiel- und Sportflächen	Stellplätze	Kultur / Versorgungsbereiche	
Teilkomplex I	410	103	38.970 qm	5.500 qm	2.100 qm	6.374 qm	52.944 qm
Teilkomplex II	1250	315	118.630 qm	5.500 qm	5.880 qm	18.230 qm	148.240 qm
Teilkomplex III	719	181	68.805 qm	5.500 qm	3.400 qm	10.620 qm	88.325 qm
Teilkomplex IV	680	168	63.549 qm	5.500 qm	3.168 qm	6.790 qm	79.007 qm
Teilkomplex V	820	207	78.421 qm	5.500 qm	1.400 qm	10.890 qm	96.211 qm
Gesamt	3879	974	368.375 qm	27.500 qm	15.948 qm	52.904 qm	464.727 qm

Würde man die Planung 1975 als übergeleitet ansehen, müssten 46,5 ha als Sondergebiet nach § 10 BauNVO, Ferienhausgebiet gelten. Es würde Baurecht nach § 30 BauGB (Baugebiet, Maß der baulichen Nutzung in Verbindung mit § 34 BuGB (Überbaubare Grundstücksfläche) bestehen.

Forstrecht

Neben der bauplanungsrechtlichen Einstufung ist die forstrechtliche Frage der Bewertung nach dem LWaldG M-V zu diskutieren. Gemäß § 2 LWaldG M-V sind alle mit Waldgehölzen bestockten Flächen als Wald im Sinne des Gesetzes anzusehen. Dabei ist jedoch als ungeschriebenes Tatbestandsmerkmal zu berücksichtigen, dass Wald grundsätzlich unbebaut ist; die Formulierung im LWaldG M-V stellt erkennbar auf die Abgrenzung von der Feldflur ab.

Die Einstufung als Wald kann durch Umwandlung von der Forstbehörde aufgehoben werden. Eine langjährige, legale (oder zumindest geduldete) Nutzung kann einen der Umwandlung gleichzusetzenden Zustand herbeiführen, wenn die Waldeigenschaft bzw. der Gesamtcharakter als Wald dadurch verloren gegangen ist. Für die touristische Nutzung des Standorts liegen die notwendigen



Rahmenplan Bakenberg
Übersicht Waldausprägungen
nerdprojekt.themas.nieden

Waldzustandskategorierung (Stand 07.2005)

Stand: 01.08.2005 / 20.11.2005

Rahmenkonzept Bakenberg / Bestandsaufnahme / Seite 11

Beschlüsse und Genehmigungen aus DDR-Zeit lückenlos vor.

Zur Waldeigenschaft (vom Wald typischerweise ausgehenden Wirkungen) zählen

- die forstwirtschaftliche Nutzung,
- die Erholungsnutzung durch freie Zugänglichkeit;
- die ökologische Qualität, insbesondere der Aufbau eines walddtypischen Haushalts mit der dazu gehörigen Flora und Fauna.

Gemäß Klose/Orf (²1998, Rn 41ff zu § 9) ist eine Umwandlung zu bejahen, wenn „die Bebauung in einer Weise erfolgt, dass hinsichtlich Boden und/oder Bestand kein walddtypischer Haushalt mehr zu erwarten ist und daher bestockte und unbestockte bzw. bebaute Flächen insgesamt nicht mehr als Wald angesehen werden können (sondern z.B. als „Siedlung mit Baumbestand“, Mischung aus ersetzender und überlagernder Umwandlung)“. Bei der Einbeziehung von Wald in Campingplätze, Liegewiesen für Freibäder, Freizeitanlagen (wie Märchenwald, Tiergehege) und vergleichbare Flächen werden diese in der Regel derart intensiv genutzt, dass die vom Wald ausgehende Wirkung unmöglich ist.

Die Waldeigenschaft ist deshalb für intensiv genutzte Bereiche des Bakenbergs zu verneinen, wobei bei der Bestimmung der für eine erfolgte Umwandlung notwendigen Intensität der Nutzung ein gewisser Ermessensspielraum besteht. Zu berücksichtigen sind jedoch

- die Einzäunung der Anlagen und damit die Aufhebung der freien allgemeinen Zugänglichkeit zugunsten einer privaten, einem begrenzten Personenkreis vorbehaltenen Erholungsnutzung,
- die intensiv genutzten gebäudenahen Freiflächen in ihrer Eigenschaft als Bestandteil des Ferienhausgebiets (bebauungsakzessorisch genutzte Flächen) mit weitgehend beseitigter / überformter Bodenschicht (gefegte, gemähte Bodenfläche), so dass die natürliche Verjüngung nicht mehr stattfindet.

Mit dem Forstamt Rügen wurde angesichts der nachgewiesenen Genehmigung der touristischen Nutzung folgende Zielkonzeption festgelegt. Das notwendige Einverständnis der Obersten Forstbehörde liegt vor:

Die Gemeinde wird folgende Bereiche der Waldnutzung zuführen:

- Jetziger Bereich der illegalen Campingplatznutzung
- Freizug des 50 m Streifens von der Kliffkante aus gemessen (u.a. Moschberger)
- Schaffung von 2 Verbundachsen durch Freizug / Abriss baulicher Anlagen

Bei den im Lageplan der Bestandsaufnahme als touristisch genutzt dargestellten Flächen (vertikal schraffiert, insg. ca. 369.770 qm) wird die Waldumwandlung durch die Forstbehörde wegen der bereits jahrelang vorhandenen zulässigen Nutzung verbindlich in Aussicht gestellt. Die Waldumwandlung wird ohne Ausgleich erfolgen (ersatzlose Wandlung). In diesem Bereich erfolgt laut Zielen des Rahmenplans auch die städtebauliche Neuordnung des Gebiets.

Es wird ein „Umwandlungspool“ für das Gesamtprojekt Bakenberg gebildet. Die Vorleistungen der Gemeinde z.B. durch Freizug oder Aufforstung werden als „Guthaben“ für eventuellerforderliche Waldumwandlungen in Bebauungsplanverfahren außerhalb der schraffierten Bereiche geführt und einem eventuellen Eingriff gegen gerechnet. Es wird darauf hingewiesen, dass stets eine enge Einbeziehung und zeitnahe Information des örtlichen Forstamts bei der Arbeit am „Umwandlungspool“ zu erfolgen hat.

Erforderlich werdende Umwandlungen im Bereich der Waldabstände werden im Rahmen der einzelnen Bebauungsplanverfahren geklärt und beurteilt. Es wird eingeschätzt, dass der gesetzliche Waldabstand in der Regel eingehalten werden kann, da eine bauliche Verdichtung in den Baugebieten weg vom Wald erfolgen soll. In Verfahren nach § 35(4) ist eine Einzelfallprüfung erforderlich.

Damit ergibt sich folgende Flächenbilanz:

- ungestörte Waldbereiche (ohne bauliche Nutzung)	ca. 35.565 ha
- beeinträchtigte, baulich genutzte Waldbereiche	ca. 36.977 ha

ges. Wald / Baumbestand	ca. 72.542 ha
-------------------------	---------------

Diese Bewertung deckt sich

mit dem Verkehrswert, der vor allem durch die touristische (Sondergebiets-)Nutzung geprägt wird,

mit den Konsequenzen des § 1a BauGB bzw. § 18 BNatSchG, wonach Eingriffe durch veränderte, bislang nicht zulässige Bodennutzungen zu bewerten und auszugleichen sind und die (rechtliche) Sicherung der derzeit ausgeübten, zulässigen Nutzung nicht als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten ist (zur Bewertung des Waldausgleichs gemäß § 1a BauGB vgl. Klose/Orf Rn 232b zu § 9). Selbst bei einer Zunahme der überbauten / versiegelten Flächen bei gleichzeitigem Abbau der maximalen Beherbergungskapazität (siehe Qualitätsziele) sind nur die Veränderungen in der Bilanzierung zu berücksichtigen. Dass bei der Anlage des Ferienhausbereichs 1975 weder Waldausgleich noch ein ökologischer Ausgleich geleistet wurde, entspricht der damaligen Gesetzeslage und ist nicht rückwirkend aufzuarbeiten.

2.1.4) Eigentumsrechtliche Situation

Die heute bestehende Grundstücksteilung des Bakenberg in lange, aber schmale Parzellen stammt ursprünglich aus dem Jahr 1948.

Bis zur Wende spielte die Frage des Grundstückseigentums für die Entwicklung keine Rolle. Die Anlagen nehmen hinsichtlich der Abgrenzung keinen Bezug zur Parzellierung.

Mit der Rückübertragung des Großteils der Flächen an die Hansestadt Stralsund sowie der Weiterveräußerung an die LEG Stralsund wurden die Eigentumsverhältnisse grundlegend neu geordnet. Die Eigentumsverhältnisse stellen sich heute wie folgt dar:

LEG	634.154 qm	in den Fluren 10, 11
Heinze	33.995 qm	in der Flur 10
Metz	11.390 qm	in der Flur 11
sonstige	49.027 qm	in der Flur 11
Gemeinde	20.909 qm	Wegeparzellen
STAUN	143.241 qm	gesamte Flur 1
<hr/>		
Gesamtfläche	892.716 qm	entspricht 89,3 ha*

* Die vom Campingplatz genutzten Flächen (Regenbogencamp) im Nordosten des Plangebiets werden bei der weiteren Planung nicht berücksichtigt (37.091 qm), das Plangebiet reduziert sich damit auf 85,6 ha.

Die Erschließungsflächen sind im Besitz der Gemeinde Dranske und haben eine Größe von 20.909 qm. Die Strandfläche zuzüglich der Steilküsten- und einiger im Anschluss befindlicher Waldbereiche (gesamte Flur 1, davon innerhalb des Planungsgebiets bis zur Wasserlinie laut Katasterzeichnung ca. 143.241 qm.) sind im Besitz des Landes Mecklenburg-Vorpommern und werden vom Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur (StAUN) verwaltet. Das StAUN gehört nicht zu den Vertragspartnern des städtebaulichen Vertrages, die Waldflächen und Strandabgänge an der Küste werden in den Bereich des Rahmenplanes mit einbezogen.

Der derzeitige Gebäudebestand ist in Privatbesitz, die Gebäudeeigentümer verfügen in der Regel über entsprechende Pachtverträge mit der LEG Stralsund, die je nach Vertragsgestaltung unterschiedliche Laufzeiten und Optionen enthalten. In den Pachtverträgen werden pauschal je nach Nutzungsart vertraglich festgelegte Pauschalgrundflächen berechnet, die verpachtete Fläche geht über die engere Gebäudefläche und gebäudenahe Freifläche hinaus.

Die Trennung von Grundbesitz und aufstehendem Gebäude ist ein Erbe aus den Zeiten der DDR

und genießt mit Berufung auf den Einigungsvertrag zunächst bis 2015 hinsichtlich der Besitzverhältnisse Bestandsschutz (Sachenrechtsbereinigungsgesetz).

2.1.5) Schutzgebiete und –objekte des Naturschutzrechts

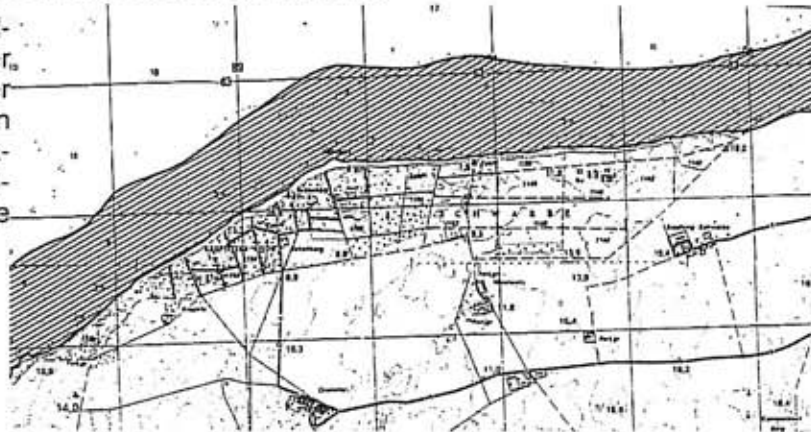
Die Ausweisung Gesamtrügens als Naturpark wurde im Herbst 2004 vom Kreistag verworfen.

Naturschutzgebiete

Westlich sowie nördlich angrenzend zum Plangebiet liegt das Naturschutzgebiet "Nordwestküste von Wittow/Kreptitzer Heide". Mit einer Größe von 82,7 ha dient es dem Schutz und dem Erhalt eines ausgedehnten Steilküstenabschnitts mit vorgelagerten Block- und Steingründen sowie einem der längsten aktiven Mergelkliffs Deutschlands mit Dünen- und Sandmagerrasenvegetation auf der Kliffranddüne sowie dem Schutz der Heidefläche in der Kreptitzer Heide.

FFH-Gebiet EU 1346-301 "Steilküste und Blockgründe Wittow "

Große Teile des NSG "Nordwestküste von Wittow/Kreptitzer Heide", insbesondere der Strand sowie die angrenzenden Wasserflächen, sind überlagert als FFH-Gebiet EU 1346-301 "Steilküste und Blockgründe Wittow" festgesetzt.



Biotope nach § 20 LNatG M-V

Folgende Biotope sind innerhalb bzw. unmittelbar angrenzend zum Planungsgebiet gemeldet:

- Nr. 0001: Hecke, Erle (Naturnahe Feldhecke 1.158 qm), südl. des Planungsgebietes (Fl. ??)
- Nr. 0002: permanentes Kleingewässer (Stehende Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation 85 qm), südl. des Planungsgebietes (Fl. ??)
- Nr. 0022: Sandkliff an der Nordküste von Wittow (Fels- und Steilküste, Marine Block und Steingründe, Dünen 669.140 qm)
- Nr. 0140: Steilküste im Nordwesten von Wittow (Fels- und Steilküste, Marine Block und Steingründe, Dünen 227.046 qm)

Folgende Biotope sind in geringer Entfernung zum Planungsgebiet gemeldet:

- Nr. 0003: Baumgruppe Erle (naturnahe Feldgehölze 922 qm), südöstl. des Planungsgebietes
- Nr. 0420: Sandtrockenrasen westlich von Kreptitz (Dünen 149.403 qm)
- Nr. 0431: Baumgruppe (Naturnahe Feldgehölze, 563 qm)
- Nr. 0432: Staudenflur, verbuscht, permanentes Kleingewässer (Stehendes Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation)
- Nr. 0433: permanentes Kleingewässer (Stehendes Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation)
- Nr. 0436: Gebüsch / Strauchgruppe (naturnahe Feldgehölze)

Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Das Planungsgebiet liegt weitgehend innerhalb des 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 19 LNatG M-V und § 89 LWaG M-V.

Im Gewässerschutzstreifen besteht Bauverbot, ausgenommen sind bauliche Anlagen, die auf der Grundlage des § 30 BauGB errichtet werden, sofern im B-Plan die Verträglichkeit mit den Belangen des Gewässerschutzes nachgewiesen wurden und von der UNB eine Ausnahme erteilt wurde.

Trinkwasserschutzgebiet

Weitgehend parallel zum Küstenverlauf verläuft die Grenze der Trinkwasserschutzzone III der Wasserversorgung Banz. Die Schutzzone erstreckt sich über große Teile des Plangebiets und überschneidet sich mit dem 200-Meter Küsten- und Gewässerschutzstreifen.

Bodendenkmale

Bodendenkmale sind innerhalb oder im engeren Umgriff um das Plangebiet nicht bekannt.

2.2) Touristische Nutzungen

Die folgende Bestandsaufnahme der Gebäude und ihrer Nutzungen wurde bei Begehungen im November und Dezember 2004 erhoben und durch Umfrage unter den Betreibern der Ferienanlagen (April 2005) verifiziert. Zur besseren Unterscheidung wurden die bestehenden Anlagen mit Nummern versehen, die von Westen nach Osten durchlaufen. Zur vollständigen Dokumentation siehe die Beschreibungen der Anlagen im Anhang 1.

2.2.1) Touristische Anlagen

Die Nutzungsstrukturen sowie die visuelle Erscheinung werden immer noch maßgeblich bestimmt durch die Gebäude der ehemaligen Betriebsferieneinrichtungen. Nahezu im gesamten Gebiet flächig verteilt befinden sich rund 710 genutzte Bungalows mit knapp 2.500 Betten sowie rund 100 sonstige Gebäude mit 10.411 qm Grundfläche, dazu zählen Duschen- und WC-Anlagen, Pensionen, Appartementshäuser und Restaurants, Verwaltungseinrichtungen und Betriebswohnungen sowie Lagergebäude. Die Bungalows werden überwiegend als Ferienhäuser genutzt und stehen einem wechselnden Personenkreis zur Verfügung. Offensichtlich dienen einige Gebäude aber auch als private Wochenendhäuser, was an kleinteiligen Einzäunungen und liebevoller „Vorgartengestaltung“ ablesbar ist.

Die Bungalows gehören jeweils zu verschiedenen, mehrheitlich gewerblich bewirtschafteten Anlagen. Da die Bungalows mit geringen Ausnahmen gleichmäßig ohne größere Zäsuren auf der gesamten Fläche verteilt sind, lassen sich die verschiedenen Betriebe am Besten an Hand der unterschiedlichen Gebäudetypen unterscheiden: Dort wo der Bungalowtyp wechselt, beginnt ein neuer Betrieb. Nur in wenigen Anlagen gruppieren sich die Gebäude um eine gemeinsame Freifläche, so dass die Zusammengehörigkeit auch in der räumlichen Anordnung sichtbar wird. Teilweise kommt es in den Bereichen der Übergänge zwischen Anlagen zu Verbuschungen; gelegentlich grenzen Zäune die Anlagen untereinander oder vom Zufahrtsweg ab.

Die aus DDR-Zeiten stammende Unterteilung in räumlich zusammenhängende Betriebe/Anlagen hat in den letzten Jahren starke Veränderungen erfahren: Mit der Auflösung der VEBs und Kombinate nach der Wende wurden in einigen Fällen die Bungalows einzeln verkauft, so dass sich im Planbereich neben den größeren gewerblichen Einrichtungen (über 9 Betten) heute auch private Vermieter (bzw. Selbstnutzer, d.h. Wochenend- oder Wohnhäuser) befinden. Zugleich konnten einige Betreiber in den letzten Jahren weitere Anlagen übernehmen, so dass die Zahl der Beherbergungsbetriebe heute von der der (sichtbaren) Anlagen abweicht. Der „Heidehof“ als mit Abstand größter Betrieb bewirtschaftet derzeit 155 Bungalows mit über 550 Betten, die räumlich im westlichen und mittleren Bereich verteilt sind.

Die derzeitige Bettenkapazität im Plangebiet beträgt knapp 2.500 Betten und liegt damit gegenüber früher deutlich niedriger (1984 wurden 4.074 Betten, 1991 ca. 3.300 gezählt; laut Planung 1975 sollten 3.879 Betten zulässig sein). In der Gesamtzahl der Betten ist auch ein Jugendlager enthalten, das in nur 14 Unterkunftsgebäuden 250 Betten bereitstellt. Außerdem wurden Betten in fest aufgestellten (d.h. nicht fahrbereiten) Caravans mitgezählt, die laut BauGB / LBauO M-V als bauliche Anlagen und damit als Gebäude anzusehen sind. Nicht enthalten in den Gesamtzahlen sind die nicht unerheblichen Übernachtungskapazitäten auf Zelt- und Campingplätzen.

Zwischen der Zählung im Rahmen der Bestandsaufnahme und den bei der Kurverwaltung gemeldeten Kapazitäten besteht ein teilweise deutlicher Unterschied, der jedoch nicht nur in Fehlmeldungen, sondern auch auf inzwischen erfolgte Veränderungen zurückzuführen ist (Privatisierung einzelner Bungalows, Umbau von ehem. Gemeinschaftseinrichtungen, etc.).



Anlagenbestand (Stand 07.2005)

Stand: 01.08.2005 / 20.11.2005

Rahmenkonzept Bakenberg / Bestandsaufnahme / Seite 17

Anlagen/Pächter	Ord.-Nr	Anzahl Bungalows	Grundfläche Bungalow	Grundfläche sonst. Gebäude	Betten gem. Bestandserhebung	Betten gem. Kurverwaltung 2004	Übernachtungen 2004 ¹⁾
<u>Gotha</u> G.Metz	1	22	702 qm	237 qm	70	70	3311
<u>MC Burgstädt</u>	2	29	991,1 qm	159,2 qm	82	112	3685
<u>Jena, Löbau</u> Wittow-Touristik	3, 17	52	1318,2 qm	486,9 qm	128 ²⁾	199	3164
<u>Zwickau, Böhlen</u> Grieger	4, 6a, 6b	119	3679,0 qm	2551,3 qm	523 ³⁾	232	13966
<u>Schwalbennest</u> O.Möller	5	41	1111,4 qm	932,0 qm	164	160	3744
<u>Uns Hüsung</u> A.u.A. Wegmann	7	20	451,2 qm	188,0 qm	46	50	2548
<u>Auerbach</u> K.-D. Wichura / Wegmann	7a	14	318,5 qm	22,7 qm	28		
<u>Waldeck</u> H.Czychy	8	22	746,6 qm	62,8 qm	88	80	744
<u>Heidehof, Eichenwald, Tropical</u> Moschberger	9, 10, 11, 21, 22	158	6707,0 qm	1653,8 qm	580	547	16519
<u>Röhrsdorf</u> H.Hof	12	9	317,3 qm	25,0 qm	20	16	589
<u>Kleeblatt</u> M.Hoppe	13	4	214,0 qm	29,6 qm	16	12	690
<u>Seestern</u> E.Klinkenberg	14a, 14b	16	420,3 qm	82,8 qm	45	20	970
<u>Sonnenschein</u> U.Rennefahrt	15	15	540,0 qm	447,0 qm	30	30	1611
<u>Waldcamp</u> K.Tetzlaff	16	3		844,0 qm	18	18	412
<u>Oase</u> M.Otto	18	89	3655,8 qm	1069,0 qm	356 ³⁾	280	6468
<u>Haus Seeterrasse</u> Braune	18a	6	244,8 qm	---	24 ³⁾		
<u>Min Herzing</u> Heinze	19	52	1924,0 qm	613,1 qm	135	135	10449
<u>Trima Tribes</u> A.Schwolow	20	13	527,6 qm	153,4 qm	52 ³⁾	20	
Kleinbetreiber		25	603,5 qm	800,0 qm	94		
Summen		709	24.301,7 qm	10.411,1 qm	2499	2001	81548

1) Hochrechnung entsprechend Kurabgabe; erfasst werden Erwachsene und Jugendliche über 14 Jahre.

2) 7 Bungalows mit ca. 28 Betten wurden im Lauf des Jahres privatisiert und fallen jetzt in die Rubrik Kleinbetreiber.

3) Zahlen geschätzt.

Bis auf das Jugendlager sprechen die verschiedenen Betreiber insbesondere Familien und jüngere Urlauber als Gäste an. Geworben werden Strandurlauber und Naturbewusste, die einen Sinn für ein einfaches und rustikales Ambiente haben. Das Gros der Gäste rekrutiert sich aus den Neuen Bundesländern, insbesondere aus Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen. Aus den alten Ländern sind Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein am häufigsten vertreten.

Die Preise sind weitgehend moderat, ein einfach ausgestatteter Bungalow (mit Bad und Küche) in

der Hochsaison für 40 bis 60 EUR. Neu hergerichtete, gut ausgestattete Bungalows kosten bis zu 85,- EUR.

Der einfache Standard schlägt sich auf die Auslastung nieder. Im Schnitt wurden im Jahr 2004 nur rund 50 bis 60 Tage Auslastung erreicht, sofern man den Angaben der Betreiber Glauben darf. Die Belegung schwankt je nach Anlage (und Standard) deutlich (Angaben zu Übernachtungen basieren auf Hochrechnung gemäß Abrechnung Kurabgabe: 40 Tage Auslastung ohne Berücksichtigung von Kindern bis 14 Jahre). Am besten steht die Anlage „Min Herzing“ da, die eine Auslastung von über 100 Tagen (77 Tage ohne Kinder bis 14 Jahre) im Jahr erzielt.

Bewertung: Die Unterteilung in wirtschaftlich eigenständige Betriebe stellt eine robuste, gleichzeitig flexible Struktur dar. Es werden unterschiedliche Schwerpunkte hinsichtlich Zielgruppe und demzufolge Angebote gesetzt. Statt jedoch die gemeinsame Stärke herauszustellen und konsequent auszubauen, agieren die einzelnen Betriebe aus falsch verstandenem Wettbewerb weitgehend einzeln, eine übergreifende Zusammenarbeit (etwa bei der Vorbereitung zentraler Veranstaltungen, der gemeinsamen Standortwerbung oder einem einheitlichen Qualitätsmanagement) findet nur in Ansätzen statt. Folge sind gegenseitige Störungen (etwa durch unabgestimmte Veranstaltungen oder inkompatible Zielgruppen). Kritik an mangelnden Qualitätsstandards (ästhetisch störende Anlagen, schlecht organisierte Müllentsorgung, Lärmbelästigung durch Veranstaltungen) trifft nicht nur einzelne Anlagen, sondern belastet den Standort insgesamt (unzufriedene Gäste).

In den letzten Jahren wurden erhebliche Anstrengungen zur Aufwertung einzelner Anlagen unternommen, soweit dies bei der Beschränkung auf den überkommenen Gebäudebestand durch Umbauten im Rahmen des Bestandsschutzes möglich war. Die Beherbergungskapazität wurde dabei zugunsten der Anhebung des Standards erheblich reduziert; die Bettenzahl sank von nachweislich 4.074 im Jahr 1984 auf derzeit noch rund 2.500 Betten. Der Abbau der Spitzenkapazität wurde sowohl durch Reduktion der Belegungsdichte als auch durch den Abriss von Bungalows erreicht.

Dennoch ist die tatsächlich erreichte Zahl an Übernachtungen enttäuschend. Die Auslastung (und damit die Wertschöpfung) sind schlecht, können aber bei konsequentem Ausbau des Standorts erheblich gesteigert werden. Legt man die durchschnittliche Auslastung von Ferienwohnungen in der Region Rügen von rund 30% zugrunde, müssten knapp 220.000 Übernachtungen gezählt werden, mehr als das zweieinhalbfache der derzeitigen Zahlen (bezogen auf die 2001 gemeldeten Betten). Umgekehrt könnten bereits mit einer Kapazität von unter 1.000 Betten mehr als die derzeitigen Übernachtungszahlen erreicht werden. Bei Ferienzentren mit guten Freizeitangeboten beträgt die durchschnittliche Auslastung sogar 44%, was bei 2000 Betten zu über 320.000 Übernachtungen ergeben könnte.

Weitere Verbesserung sind deshalb zukünftig insbesondere hinsichtlich des Gebäudebestands sowie der ergänzenden Versorgungs- und Freizeitanlagen notwendig. Dabei ist darauf zu achten, dass trotz eines gewissen Kapazitätsabbaus eine wirtschaftliche Größe für den Standort und die zu errichtenden Freizeit- und Versorgungsangebote erhalten bleibt. Auf kurzfristig zusätzliche Kapazitäten durch ergänzende Zelt- / Campingplatznutzung sollte jedoch zugunsten einer Ausweitung der Belegung verzichtet werden.

Thema	Qualitäten	Defizite	Chancen	Risiken
Standort	Eingeführt, am Markt (insb. Neue Länder) bekannter Standort, regelmäßige Dauergäste Einzigartige Lagequalität	Lage in benachteiligter Region (Erreichbarkeit, Image der Gemeinde) Übergewicht des Campingtourismus Abhängig von kleiner Zielgruppe (hinsichtlich Herkunft und Lebensstil)	Alleinlage bietet gute Ausgangslage für zukünftige Entwicklung	

<i>Thema</i>	<i>Qualitäten</i>	<i>Defizite</i>	<i>Chancen</i>	<i>Risiken</i>
<u>Wirtschaftliche Struktur</u>	Wirtschaftliche Robustheit durch unterschiedliche Betreiber Wenige Grundstückseigentümer, große zusammenhängende Flächen erleichtert städtebauliche Ordnung	Heterogenität der Anlagen (hinsichtlich Größe, Professionalität, Finanzkraft), dadurch unterschiedliche Nutzungs- und Entwicklungsvorstellungen Wettbewerb und Rivalität statt gemeinsame Entwicklung; gegenseitige Störungen; kein Interesse an gemeinsamer Standortentwicklung, und zentraler Vermarktung	Ausbau der Bebauung in Einzelschritten möglich (ohne Großinvestor, Finanzierung aus Einnahmen) Grundstückseigentümer (LEG) garantiert notwendige Investitionen in die Erschließung	Unterschiedliche Interessen behindern Ausbau (Umsetzung einheitlicher Qualitätsstandards)
<u>Größe / Kapazität</u>	Kapazität zugunsten der Qualität von rund 4.000 auf 2.500 Betten gesenkt (in Bungalows)	Unkontrollierte Kapazitätsausweitung durch Camping Saisonal hohe Umweltbelastung Geringe Auslastung / kurze Saison erschwert Ausbau der Freizeit- und Versorgungsangebote	Größe bietet Chance zu überregionaler Bekanntheit bei zentraler Vermarktung Aufbau ergänzender Infrastruktur möglich, damit Steigerung von Auslastung und Wertschöpfung wahrscheinlich	Ohne Aufwertung droht Absinken in qualitätslosen Massentourismus auf Campingniveau bei geringster Wertschöpfung
<u>Auslastung</u>	Vollbelegung in Hochsaison	Geringe Auslastung im Jahresdurchschnitt, nur gut 80.000 Übernachtungen, jedoch große Unterschiede zwischen den Anlagen	Steigerung der Übernachtungszahlen auch bei moderatem Kapazitätsabbau möglich	---
<u>Beherbergung / Ferienhäuser</u>	Individuelle Beherbergung in kleinen baulichen Einheiten unmittelbar in der Landschaft (Nur geringe Differenzierung des Angebots, Konzentration auf einfache Beherbergung mit geringem Servicegrad / Wertschöpfungspotenzial	Ausbau Pensionen / Landhotels als zentrale Einrichtungen (Steigerung der Wertschöpfung)	
<u>Zeit- und Campingplätze</u>	Nur saisonal vorhanden	Störung des Landschaftsbilds, Standorte z.T. nicht akzeptabel (Küstenbereich, Biotope nach LNatG M-V) Ungesteuerte Kapazitätsausweitung Hohes Gefahrenpotenzial (unkontrolliertes Grillen im Dünenbereich), hohe Umweltbelastung	Regionaler Bedarf nach Camping durch Regenbogenscamp u.a. Anlagen im Umfeld abgedeckt	Beibehaltung widerspricht Qualitätsbemühungen
<u>Dauer- / Wochenendwohnen</u>	Dauerwohnen erhöht Sicherheit (soziale Kontrollen)	Baurechtlich unzulässig (Ausnahmen nur im Rahmen von Betriebswohnungen) Verstärkte Konflikte (Wunsch nach Ruhe und Abgrenzung widerspricht Offenheit des Waldes)	Räumliche Trennung angesichts Gebietsgröße evtl. möglich Aufgabe der Dauer-/Wochenendwohnnutzung möglich (Verlust des Bestandsschutzes nach unzulässiger Umnutzung)	Privatisierung der Landschaft, Konflikt mit Tourismusentwicklung, Verringerung der Fläche für gewerbliche Einrichtungen (Wertschöpfung) Entstehung einer Splittersiedlung, unwirtschaftliche Aufwendungen für Erschließung (Winterdienst)

2.2.2) Freizeit- und Versorgungsangebote

Neben den Übernachtungskapazitäten halten insbesondere die größeren Anlagen auch Freizeit- und Versorgungsangebote bereit, die sich teilweise an die eigenen Gäste, teilweise jedoch auch an alle Urlauber im Gebiet richten. Die höchste Angebotsdichte auf dem Bakenberg liegt zentral in der Verlängerung der Hauptzufahrt. Hier befinden sich konzentriert mehrere Gaststätten, eine öffentliche Telefonzelle sowie eine Eisdielen. Weitere Einrichtungen sind über das Planungsgebiet verteilt. In den Anlagen Nr. 5, Nr. 6b, Nr. 7, Nr. 16, Nr. 18, Nr. 19, Nr. 21, Nr. 22 befinden sich je-

weils größere Einrichtungen: z.B. größere Versammlungsräume, Gaststätten und Imbisse, Pensionen, ergänzende Läden und Dienstleistungseinrichtungen (z.B. Fahrradverleih). Weitere kleinere Gemeinschaftseinrichtungen befinden sich in den Anlagen Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4, Nr. 14b, Nr. 20. Hierbei handelt es sich um Gemeinsschaftsräume bzw. kleine Gaststätten, die eher von Gästen der jeweiligen Einrichtung frequentiert werden.

Einige Anlagen verfügen über größere (zentrale) Feuerstellen bzw. über spezielle Grillhütten. Das Jugendlager (Anlage Nr.6a) hat eine zentrale offene Feuerstelle, die seitlich mit einer gemauerten Sitzmöglichkeit eingefasst ist (Waldbrandgefahr durch Funkenflug). Während Sportplätze (insb. Volleyballfelder) in vielen Anlagen auffallend gepflegt werden, erfahren die Spielplätze seitens der Anlagenbetreiber in der Regel nur geringe Aufmerksamkeit. Die Spielgeräte stammen meist noch aus DDR-Zeiten und entsprechen nicht den heutigen Anforderungen; die Verkehrssicherheit ist fraglich.

Die zentralen Einrichtungen sind bislang häufig in unansehnlichen Gebäudekomplexen mit geringer Attraktivität untergebracht (mit umfangreichen Schuppen und sonst. Nebengebäude). Der geringe Standard resultiert aus der kurzen Saison bzw. der im Jahresdurchschnitt schlechten Belegung. Rühmliche Ausnahme stellt die Gaststätte Heidehof (mit großer Terrasse) sowie außerhalb des Plangebiets der Biergarten der Pizzeria in Nonnevitz dar. Trotz des Defizits an touristischer Infrastruktur kann in den letzten Jahren in verschiedenen Anlagen der Umbau zentraler Einrichtungen (Gaststätten, Läden) in Apartments beobachtet werden, was zum Einen auf eine unbefriedigende Wertschöpfung der zentralen Einrichtungen, zum Anderen aber auch auf ein der Geschichte als Betriebsferieneinrichtungen geschuldetes Überangebot an Gaststätten und Versammlungsräumen hindeutet (früher stärker gemeinschaftlicher Urlaub).

Öffentliche Einrichtungen sind im Gebiet nicht vorhanden. Insbesondere das Fehlen von WC-Anlagen führt zu unnötiger Umweltbelastung (Störungen im Küsten- / Dünenbereich, Verschmutzung).

Bewertung Freizeit- und Versorgungsangebote: Trotz der hohen Kapazität ist das Angebot an Freizeit- und Versorgungseinrichtungen gering. Dies betrifft sowohl die Ausstattung innerhalb des Plangebiets, im näheren Umfeld wie die der Gemeinde insgesamt. Die vorhandenen Angebote sind räumlich verteilt, die mangelnde interne Wegeverbindung erschwert ihre Existenz zusätzlich. Bislang fehlt ein Anlaufpunkt, der ein „öffentliches“ Zentrum bilden könnte. Dabei müsste auf dem Bakenberg zusätzlich der Nachteil des fehlenden Anschlusses an eine gewachsene Ortslage (mit Läden und Gaststätten, aber auch mit Straßen zum Bummeln und Spaziergehen) durch die Reichhaltigkeit des Angebots kompensiert werden.

Eine Perspektive erhält der Standort Bakenberg, wenn es gelänge, neben den Übernachtungsgästen auch Gäste benachbarter Anlagen bzw. Ausflügler aus der Region anzuziehen. Eine Zusammenarbeit mit dem Feriendorf Rugana wäre anzustreben. Wünschenswert wäre an zentraler Stelle eine attraktive Gaststätte mit Ostseeblick - ähnlich dem Heidehof am westlichen Rand. Das neue Baurecht auf Zeit ermöglicht grundsätzlich eine flexible Handhabung des notwendigen Abstands zur Kliffkante (z.B. Sicherheit auf nur 10 Jahre bei grundsätzlich demontierbarem, versetzbarem Gebäude)

Die Öffnung, besser die Erschließung des Bakenberg als Zentrum für die Region, ist bislang trotz des landschaftlichen Potenzials sowie trotz der Konzentration der Beherbergungskapazitäten mehr als unvollkommen (keine Parkplätze, öffentlichen Wege, Sanitärreinrichtungen, etc.).

Thema	Qualitäten	Defizite	Chancen	Risiken
Zentrale Einrichtungen	Ergänzende Versorgungseinrichtungen vorhanden (Gaststätten, Freilichtbühne/Disko, Fahrradverleih, Eisdiele, Supermarkt, im Umfeld: Schwimmbad, Golfübungsanlage, Reiterhof)	Beschränktes Angebot, kein schlechtes Wetterangebot Kaum Zusammenarbeit zwischen den Anlagen bzw. mit dem angrenzenden Feriendorf	Bei Ausbau des Angebots neue Zielgruppen mit Steigerung der Auslastung - Sportanlagen Reiten, Golf, Surfen - Landurlaub	----

<i>Thema</i>	<i>Qualitäten</i>	<i>Defizite</i>	<i>Chancen</i>	<i>Risiken</i>
Öffentliche Einrichtungen	----	Keine öffentlichen Einrichtungen vorhanden (Wanderwege, WC, Mülleimer, Bänke, Fahrradabstellplätze, Parkplätze, DLRG-Wacht, etc.)	Verringerung der Umweltbelastung durch Besucherlenkung (Wege, Toiletten, Stege, etc.) Erschließung des Bakenbergs als regionaler Ausflugsort (Strand), dadurch Steigerung der Attraktivität der Gemeinde	Ausbau führt zu neuen Belastungen für Natur und Landschaft (neuer Flächenbedarf)

2.2.3) Gebäudebestand und sonstige bauliche Anlagen

In Entsprechung zu der flächigen Ferienhausnutzung finden sich über den gesamten Bereich verstreut unzählige Gebäude und sonstige bauliche Anlagen (Stellplätze, Grillhütten und -plätze, Spiel- und Sportplätze sowie Einzäunungen). Nur vereinzelte, geringe Flächen sind nicht bebaut oder intensiver genutzt. Wegen der gleichmäßigen Verteilung werden die Gebäude nicht als einzelne Gruppen im Wald wahrgenommen, vielmehr entsteht der Eindruck einer bebauten Landschaft.

Die Gesamtzahl aller Gebäude beläuft sich auf knapp 800 Gebäude, davon rund 720 Bungalows. Die Ferienhäuser belegen eine Grundfläche von ca. 25.000 qm, die übrigen Gebäude von ca. 12.000 qm. Dies bedeutet eine Gesamtversiegelung durch Gebäude von ca. 37.000 qm, hinzu kommen befestigte Wege, Stellplätze, Terrassen, Spiel und Sportplätze, etc..

Die Gebäude auf dem Bakenberg stammen allesamt aus DDR-Zeiten, Veränderungen nach der Wende waren nur im Rahmen des Bestandsschutzes zulässig. Hinsichtlich der Qualität (Zustand und Ausstattung) sind große Unterschiede festzustellen. Während einige Betreiber ihre Ferienhäuser renoviert und gleichzeitig mit der Sanierung den Ausstattungsstandard deutlich angehoben haben (z.B. mit dem Einbau von Küchen und Bädern, Gasheizungen, Isolier-Fenstern oder Laminatböden), wurden in anderen Anlagen die Bungalows bisher kaum renoviert und verfügen nicht über eigene Sanitäreinrichtungen. Der Standard erinnert hier eher an einen Campingplatz, da die Gäste weiterhin auf die Benutzung zentraler Sanitärgebäude angewiesen sind. Das Fremdenverkehrsamt erhält regelmäßig Klagen über den nicht mehr zumutbaren Standard einiger Anlagen.

Große Unterschiede betreffen auch die Möblierung der Ferienhäuser: In manchen Anlagen gibt es komplette Kücheneinrichtungen, Fernseher und neue Betten, während andere noch mit einfachsten bzw. alten Ausstattungen bestückt sind (Klagen über modrige Matratzen, insb. bei Bungalows mit Holzböden).

Im Vergleich mit früheren Erhebungen ist jedoch festzustellen, dass auch die einfachsten Anlagen in den letzten Jahren nachgerüstet wurden und die Bungalows inzwischen über einen Trinkwasseranschluss verfügen (mindestens Spülwasser für die Kochnische). Eine Bestandsaufnahme aus dem Jahr 1991 kam bezüglich der Ausstattung noch zu folgenden Ergebnissen: Die meisten der damals 823 bewohnbaren Bungalows (mit insgesamt ca. 3.300 Betten) haben nur einfache Ausstattung bzw. einen geringen Erschließungsgrad (100% Strom; 4% Trinkwasser; 25% Propangas).

Neben Standard und Ausstattung ist vor allem eine teilweise geringe Größe der Bungalows zu bemerken. Rechnerisch stehen nur 9 qm Gebäudegrundfläche je Bett zur Verfügung. Die Größe schwankt zwischen 12 und 40 qm je Bungalow (max. Größe gemäß Planung 1975). Angesichts der beengten Raumverhältnisse findet das Leben deshalb meist außerhalb der Gebäude statt. In einigen Anlagen wurden neue Terrassen angelegt (als Holzdeck oder als befestigte Fläche). Ohne baulich ausgewiesene Terrassen ist ein um so stärkerer Nutzungsdruck auf die gebäudenahen Freibereiche zu verzeichnen, die Flächen zwischen den Bungalows werden in der Saison intensiv genutzt (Sitzplätze, Spielbereiche, teilweise Zelte zur Erweiterung der Wohnfläche). Die Außenbereiche zwischen den Bungalows werden gefegt, das Gras wird, soweit vorhanden, regelmäßig gemäht.

Auch private Stellplätze finden sich über weite Bereiche im Wald verstreut. Sie sind in der Regel nicht flächig versiegelt und nur mit einfachen Geländern, teilweise jedoch auch gar nicht gegen-

über dem Wald abgegrenzt. Insgesamt sind traditionell zuwenig Stellplätze im Gebiet vorhanden, bereits vor der Wende bestanden Pläne für den Ausbau dezentral konzentrierter Stellplatzanlagen.

Einige Anlagen insbesondere im östlichen Bereich sind traditionell, d.h. mindestens seit den 70er Jahren eingefriedet. Das Betreten wird durch Schilder verboten. In letzter Zeit wurden zusätzlich Einzelbungalows, die aus dem Verbund einer größeren Anlage herausgelöst wurden, eingezäunt, das gebäudenahe Umfeld „liebevoll“ gestaltet.

Bewertung bauliche Anlagen: In den nächsten Jahren ist der vollständige Austausch des Gebäudebestands zu erwarten. Auch den kürzlich renovierten Ferienhäusern ist angesichts der Konstruktion als Leichtbau nur eine vergleichsweise begrenzte Lebenserwartung zuzuschreiben (Abschreibung der Renovierung läuft in der Regel auf 10 Jahre). Der materielle Wert der nicht sanierten Gebäude ist gering.

Bei der baulichen Erneuerung sind vor allem größere Wohneinheiten anzustreben, die 1975 festgelegte Beschränkung auf 40 qm ist nicht mehr zeitgemäß (derzeit für Ferienhäuser üblich zwischen 45 und 75 qm). Der Wohnflächenzuwachs kann jedoch zu großem Teil durch ein ausgebautes Dachgeschoss erreicht werden.

Angesichts der Bedeutung des Jugendtourismus in der Gemeinde sollte bei der Umrechnung der Kapazität auf Einheiten von einer Mischung von kleineren, preiswerten (2 Betten) und größeren, familientauglichen (4 Betten) Einheiten ausgegangen werden, d.h. von einer durchschnittlichen Belegung von rund 3 bis 3,5 Personen. Eine Kapazität von 2.000 Betten ergäben dabei eine zukünftige Bebauung von rund 600 Ferienhäusern.

Im Unterschied zu heute sollte die neue Bebauung stärker in einzelne, durch Waldstreifen getrennte Bereiche gegliedert werden. Die vergleichsweise großen, jedoch nahezu gleichmäßigen Abstände zwischen den Gebäuden können zugunsten einer stärkeren Rhythmisierung parziell verringert werden.

Thema	Qualitäten	Defizite	Chancen	Risiken
Anordnung	Teilweise hohe Lagequalität (Nähe zum Strand, Lage im „Wald“)	Gebäude wirken ortlos (kein Bezug zu Wegen, Topographie, Landschaft) Monotone Anordnung, erinnert an „Lagerhaltung“ (schlechte Orientierung, willkürliche Plazierung, keine Ensembewirkung)	Hohe Planungsfreiheit durch geringe materielle Gebäudewerte Räumliche Strukturierung durch Themen (Ränder, Wege, Gruppen)	Bei Beschränkung auf Bestandsschutz Verlust der Wettbewerbsfähigkeit
Bungalows	Reversibel (Leichtbau, Punktfundamente)	Keine Abgrenzung einzelner Anlagen, keine Abstimmung der Anlagen untereinander (Quartiere) Geringe Größe der Bungalows (ca. 12 bis 40 qm) Hohe Belegungsdichte (ca. 6 bis 12 qm je Bett) Teilweise schlechter baulicher Standard und einfachste Ausstattung: - kein Sanitärbereich, - geringer Wärmeschutz, - schlechte Belichtung,	Bei Neubau 1 ½-geschossige Ausführung und damit Erweiterung der Wohnfläche ohne zusätzliche Versiegelung möglich	Bei Beschränkung auf Bestandsschutz mittelfristig Verlust der Wettbewerbsfähigkeit
Zentralgebäude	Zentralen Einrichtungen als räumliche Bezugspunkte in einzelnen Anlagen	Geringe visuelle Qualität der Massivgebäude („Hüttenkombinate“)	Durch Ausbau der Gemeinschaftsbereiche Strukturierung der Bebauung / Anlagen möglich	
Nebenanlagen	Grillplätze / -hütten, Sport- und Spielplätze			

Thema	Qualitäten	Defizite	Chancen	Risiken
Einzäunungen	Visuelle Abgrenzung einzelner Anlagen / Bereiche	Einzäunung hebt Großzügigkeit und Durchgängigkeit auf (Privatisierung der Landschaft)	---	Verlust des Waldcharakters
Private Stellplätze	Geringer Ausbaugrad (unbefestigt), Stellplätze außerhalb der Saison nicht sichtbar / störend	Stellplatzmangel führt zu unkontrolliertem Abstellen der Autos in den Wald, chaotischer Gesamteindruck	Ausbau und dezentrale Konzentration der Stellplatzkapazitäten	Verlust des Waldcharakters durch großmaßstäbliche Erschließungsanlagen

2.2.4) Erholungsnutzung / -eignung

Angesichts der landschaftlichen Qualität des Bakenbergs (Nordstrand als vielleicht schönster Strand in Nord-Rügen) wird das Plangebiet auch von Gästen aus anderer Einrichtungen aufgesucht. Hierzu zählen insbesondere die Gäste des benachbarten Feriendorfs, aber auch Gäste aus dem Ort Dranske bzw. den Nachbargemeinden Wiek und Altenkirchen.

Hinsichtlich der Erholungseignung sind als offensichtlichste Defizite die „Privatisierung“ des Gebiets zu nennen:

keine „öffentlichen“ Wege: Die Zuwegung zum Strand verläuft häufig durch einzelne Anlagen hindurch, der westlich und östlich bestehende Fuß- und Radweg entlang der Küste wird durch die Bebauung im Plangebiet unterbrochen. Wegen der fehlenden Beschilderung trifft man in der Saison häufig auf „verirrte“ Radfahrer.

ästhetisch störende Bebauung: Die ohne Zäsuren im gesamten Waldbereich verteilte, teilweise bis an die Küste reichende Bebauung stört das Landschaftsbild erheblich. Es gibt keine Möglichkeit, sich an der Bebauung vorbei im Plangebiet zu bewegen.

Einzäunung von Anlagen: Zäune unterbinden die Zugänglichkeit der Fläche, stören das Landschaftsbild und stellen damit die Erholungsfunktion des Waldes in Frage.

fehlende öffentliche Parkplätze: Ohne öffentliche Parkplätze ist der Zugang für Gäste anderer Standorte nur eingeschränkt möglich.

fehlende öffentliche Versorgungsanlagen (WC, Mülleimer, Bänke), kein bewachter Strand (DLRG-Station).

Von Seiten einzelner Betreiber wurde dem Planungsbüro gegenüber die schlechte Wegesituation ausdrücklich mit dem Hinweis verteidigt, es würden so externe, „fremde“ Gäste ferngehalten.

Bewertung Erholungsnutzung: Die allgemeine Erholungseignung wird durch die Beherrschung über das notwendige Maß hinaus beeinträchtigt. Der Tourismus in der an Highlights armen Region Wittow wird nur dann erfolgreich entwickelt werden können, wenn die vorhandenen Potenziale vernetzt und entsprechend breit erschlossen werden. Bereits die Planung 1975 sah deshalb Maßnahmen zur Öffnung und Ordnung des Gebiets vor (Freizug eines Küstenstreifens von 50 bis 70 m, Anlage eines uferbegleitenden Fußwegs, Beschilderung, Rückbau von Zäunen).

Neben dem nahen Strand ist vor allem der Waldcharakter für die Erholungseignung des Plangebiets verantwortlich. Zentraler Bestandteil der Planung muss deshalb die Sicherung des Baumbestands (einschließlich der Verjüngung / Nachpflanzung) sein.

Maßnahmen zur Verbesserung der Erholungsqualität kommen letztlich zuerst den Gästen im Gebiet zugute.

2.3) Erschließung

2.3.1) Verkehrliche Erschließung

Äußere Erschließung MIV / ÖPNV

Das Gebiet wird über verschiedene kleine Landstraßen von Osten (Nonnevitz), Westen (Lancken) und Süden (Gramtiz, Kuhle) erreicht. In Kuhle besteht Anschluss an die K 2 Altenkirchen - Dranske. Die Anbindung ist gemessen an der Kapazität gut. Im Unterschied zu anderen Teilen der Insel sind auf Wittow selbst in der Hochsaison keine Verkehrsstaus zu beklagen.

Im Sommer wird das Gebiet durch den regionalen ÖPNV bedient. Die Bus-Linie 11 (Altenkirchen - Putgarten) wird saisonal bis zum Bakenberg verlängert (über Gramtiz, Bakenberg bis zum Parkplatz des Campingplatzes Nonnevitz, der als Wendeschleife dient). Eine Weiterführung ab Bakenberg nach Wiek zur Anbindung der Ausflugsschiffahrt (bzw. zu einem späteren Zeitpunkt u.U. auch nach Dranske-Bug) wäre gemäß Nahverkehrsplan 2004-2008 des Landkreises Rügen bei Bedarf durch die Definition entsprechender Endpunkte möglich.

Innere Erschließung

Von Süden kommend (Kuhle / Gramtiz) stößt man ungefähr in der Mitte des Gebietes auf den Bakenberg. Die Kreuzung der Zufahrt mit der west-ost verlaufenden Straße (Kreptizer Heide - Nonnevitz) ist der zentrale Punkt, eine Hinweistafel weist auf die einzelnen Anlagen hin.

Westlicher und östlicher Bereich unterscheiden sich wesentlich hinsichtlich der inneren Logik der Wegeführung sowie des Ausbaustandards:

Von der zentralen Kreuzung aus führt eine gut ausgebaute Anliegerstraße (asphaltiert, getrennt geführter Fußweg) entlang des südlichen Rands des Plangebiets nach Westen bis zur Kreptizer Heide. Die einzelnen Anlagen werden über nach Norden in Richtung Küste führende Stichwege erschlossen. Diese unbefestigten Wege dienen gleichzeitig als interne Haupteerschließung der einzelnen Anlagen; die Abfahrten von der Anliegerstraße sind deshalb wie „Einfahrten“ mit Schildern und teilweise mit Schlagbäumen markiert. Die Wege verlaufen mitten durch die jeweilige Anlage, teilweise direkt auf das Zentralgebäude zu bzw. werden durch dieses beendet bzw. „blockiert“. Die Stichwege ebenso wie die im Anschluss befindlichen Strandabgänge werden so privatisiert, was insbesondere für externe Gäste (etwa des südlich angrenzenden Feriendorfs) ärgerlich ist. Zwischen den Anlagen besteht außer der externen Anliegerstraße keine durchgehende Verbindung, wodurch die Bewegung im Gebiet einschränkt wird.

Zu den Anlagen im zentralen sowie östlichen Bereich gelangt man über den Stichweg, der in Verlängerung der Zufahrt nach Norden führt. Nach rund 280 m zweigt nach Osten ein unbefestigter Weg ab, der die einzige Zufahrt in den östlichen Bereich darstellt. Es besteht keine klare Erschließungslogik, der Hauptweg verläuft mit mehreren scharfen Knicken sowie vorbei an verschiedenen Abzweigungen bis zum östlichen Ende der ehemaligen Betriebsferieneinrichtungen. Der Weg ist nicht ausgebaut (keine Straßenbeleuchtung, viele Schlaglöcher, starke Staubentwicklung bei Trockenheit). Eine Orientierung ist nur noch über die Beschilderung der einzelnen Feriendorfbetreiber möglich.

Im gesamten Gebiet des Bakenbergs gibt es Feriencamps, die nicht unmittelbar an den Haupteerschließungen liegen, sondern eher versteckt über Nebenwege erreicht werden müssen.

Öffentliche Stellplätze sind nicht, öffentlich benutzbare Stellplätze nur in geringem Umfang vorhanden (am westlichen Ende im Bereich Kreptizer Heide sowie im zentralen Bereich). Eine Besucherlenkung (Strandzugang für externe Gäste) findet nicht statt.

Fuß- und Radwege / Strandzugänge

Im Bereich des Bakenbergs ist der sonst durchgehend vorhandene küstenbegleitende Fuß- und Radweg (Kap Arkona - Dranske) unterbrochen, die Gäste werden auf die Benutzung der Erschließungswege bzw. Anliegerstraßen verwiesen. Die Errichtung eines uferbegleitenden Fußweges war bereits Bestandteil der Planung 1975.

Im Bereich des Plangebiets bestehen mindestens 12 Strandabgänge, die meistens am Ende der

Stichwege liegen. Häufig befinden sich sie damit zwischen zwei Anlagen, in einigen Fällen sind sie jedoch auch einer Anlage allein zugeordnet und nur aus dieser heraus erreichbar. Die Vielzahl der Strandabgänge ist letztlich eine Folge der fehlenden Vernetzung in West-Ost-Richtung, da jede Anlage / jeder Bereich einen eigenen Abgang angelegt hat / benötigt .

Neben den vielen gesicherten Strandabgängen sind insbesondere in den Jahren nach der Wende ungeordnet „wilde“ Abgänge entstanden, die eine erhebliche Belastung und Gefährdung für Natur und Umwelt darstellen (Störung bisher unberührter Bereiche, Zunahme der Erosion).

Die Abgänge sind allgemein stark den Naturgewalten ausgesetzt und teilweise in baulich schlechten Zustand (Klagen über überalterte, defekte Abgänge). Ein Abgang wurde im Rahmen einer Jugendarbeitsmaßnahme erneuert.

Wegeparzellen

Die vorhandenen Verkehrsflächen weichen sowohl hinsichtlich der Lage wie auch der Führung insgesamt erheblich von den eigentumsrechtlich ausgewiesenen Wegeparzellen ab.

Insbesondere im westlichen Abschnitt dienen die öffentlichen Stichwege als innere (private) Erschließungen der Anlagen (markierte Einfahrten, Unterbrechung der Wege durch Hauptgebäude). Die eigentumsrechtlich ausgewiesenen Querwege sind in der Realität nur als untergeordnete Waldwege ohne klare Führung vorhanden und für den Verkehr gesperrt.

Im Osten verläuft die Hauptzufahrt über weite Strecken abweichend von der eigentumsrechtlich gesicherten Trasse.

Bewertung verkehrliche Erschließung: Die äußere Erschließung von Süden kommend und die südwestliche Haupteerschließung sind in den letzten Jahren erneuert worden und entsprechen den Anforderungen. Die übrigen Erschließungswege sind sowohl hinsichtlich des Ausbaustandards (Staubentwicklung, Schlaglöcher, Beleuchtung) wie der Orientierungsfähigkeit unbefriedigend.

Angesichts der besonderen Atmosphäre als Ferienort im Wald ist bei Erneuerung und Ausbau der Straßen und Wege insbesondere darauf zu achten, den Waldcharakter zu erhalten (Pflaster, wassergebundene Decke). Das befahrbare Wegenetz ist so gering wie möglich zu halten (nur saisonal genutztes Ferienhausgebiet mit sparsamer Erschließung). Auf die Anbindung aller Ferienhäuser an das befahrbare Wegenetz kann bei Konzentration der Stellplätze entlang der inneren Erschließungswege verzichtet werden. Für die „letzten Meter“ vom Parkplatz zum Haus sind unbefestigte Fußwege ausreichend (Pfade, Holzstege, etc.).

Touristische Wege, insbesondere ein uferbegleitender Fuß- und Radweg fehlen und sind einzurichten. Die Zahl der Strandabgänge kann bei verbesserter Vernetzung in West-Ost-Richtung reduziert werden.



Wege Bestand (Stand 07.2005)

Stand: 01.08.2005 / 20.11.2005

Rahmenkonzept Bakenberg / Bestandsaufnahme / Seite 27

Thema	Qualitäten	Defizite	Chancen	Risiken
Äußere Erschließung	Verkehrstechnisch gut angeschlossen, aber abseits der Hauptverkehrsstraßen	In der Nebensaison nicht mit ÖPNV erreichbar (kein Anschluss an Ortslage)	----	----
Innere Erschließung / Struktur	ÖPNV-Anschluss in der Saison Kammerschließung mit /großen autofreien Bereichen Bungalows vorwiegend nur über Fußwege erschlossen	Teilweise unklare, unübersichtliche Wegeführung mit geringen Orientierungsmöglichkeiten Kaum interne Verbindungen zwischen den Anlagen Teilweise Privatisierung öffentlicher Wege als innere Erschließung einzelner Anlagen	Öffnung stärkt einheitlichen Charakter	Verlust des Waldcharakters bei zu hohem Ausbaugrad (Wohngebiet)
Ausbaustandard	Geringer Ausbaustandard entspricht dem Charakter des Waldes („Waldwege“) und zwingt zum Langsamfahren	Schlechter Zustand der Wege (Schlaglöcher, starke Staubentwicklung), keine Beleuchtung		
Strandabgänge	Direkter Strandabgang für viele Anlagen	Vielzahl der Strandabgänge belastet Kliff Strandzugänge nicht an übergeordnetes Wegenetz angeschlossen	Reduzierung der Strandabgänge bei verbesserter Vernetzung in West-Ost-Richtung	Unkontrollierte Abgänge fördern Erosion und Küstenrückgang
Rad- / Wanderwege	-----	Gebiet unterbricht touristisches Wegenetz, kein durchgehender Küstenweg Gebiet enttäuscht Gäste anderer Standorte in der Gemeinde / Region	Ausbau touristisches Wegenetz Wittow (Anschluss Dranske, Wiek, Putgarten / Cap Arcona), damit Steigerung der Attraktivität der Region	

2.3.2) Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Das Plangebiet wird vom Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) mit Trinkwasser versorgt. Der Trinkwasserbedarf kann durch das Wasserwerk Banz gedeckt werden. Es stehen Anschlusspunkte zur Verfügung.

Derzeit ist das gesamte Gebiet über zwei Übergabe- / Zählerschächte an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Das innere Versorgungsnetz ist marode und muss in Zukunft neu aufgebaut werden. Teilweise sind die Leitungen nicht frostfest. Die zu DDR-Zeiten bestehenden Druckprobleme wurden mit dem Kapazitätsabbau gemindert.

Löschwasser

Trotz der Brandgefahr besteht im Plangebiet keine Löschwasserversorgung. Die Nutzung der Trinkwasserleitung zur Löschwasserversorgung ist aus hygienischen Gründen bedenklich, wenn nicht gänzlich unmöglich, da angesichts der Saisonalität im Winter zu geringe Fließgeschwindigkeiten erreicht würden. Zur Löschwasserversorgung sind deshalb dezentral Wasserspeicher aufzubauen.

Zu DDR-Zeiten verfügten die einzelnen Anlagen über ein strenges Verhaltensreglement und hielten an zentralen Tafeln Feuerlöschrichtungen bereit (Feuerlöscher, Eimer, Schaufeln), die jedoch heute vielfach nicht mehr gepflegt werden. Bezüglich der Feuerlöscher berichten Betreiber verstärkt über Probleme mit Vandalismus, so dass Feuerlöscher weggeschlossen werden müssen.

Abwasser

Die Kläranlage Dranske-Hof wurde auf 7.000 EGW ausgelegt und kann damit die für den Anschluss des Plangebiets notwendigen Kapazitäten zur Verfügung stellen. Die Hauptleitung von Gramtiz nach Dranske-Hof ist ausreichend dimensioniert.

Bisher sind jedoch nur rund 280 Betten und damit der geringste Teil der Beherbergungskapazitäten im Plangebiet an die öffentliche Kanalisation angeschlossen (Feriendorf "Min Herzing" Nr. 20 mit 135 Betten und der Ferienpark "Heidehof" Nr. 21 mit 142 Betten). Der Schmutzwasserkanal wurde auf Betreiben der beiden Anlagen errichtet und anschließend vom Zweckverband übernommen. Der Schmutzwasserkanal verfügt nicht über einen eigenen Anschluss zur Kläranlage, sondern mündet in die private Abwasserkanalisation des Feriendorfs Bakenberg, das seinerseits an die Hauptleitung zur Kläranlage Dranske-Hof angeschlossen ist.

Der Großteil des Plangebiets wird abwassertechnisch über abflusslose Sammelgruben sowie über eine privat betriebene Kläranlage erschlossen.

Im Zuge der 1975 beschlossenen Neuordnung wurde noch vor der Wende für den östlichen Abschnitt des Gebiets eine Kanalisation angelegt, die in eine eigene biologische Kläranlage (im Nordosten von Flst. 24/6) mündet. Angeschlossen sind die Anlagen des sogenannten Teilkomplex V (Anlagen Nr. 1 ("Gotha"), Nr. 2 ("Mc Burgstädt"), Nr. 3 ("Jena"), Nr. 4 ("Am Mövenort"), Nr. 5 ("Schwalbennest") mit zusammen rund 510 Betten. Die Kläranlage entwässert in ein zur Melioration angelegtes, verrohrtes Grabensystem, das in den Bodden mündet (Graben 10/07). Die Kläranlage wird regelmäßig kontrolliert und gewartet.

Der größte Teil der Anlagen wird in abflusslose Sammelgruben entwässert, die in der Hochsaison teilweise täglich geleert werden müssen. Es treten erhebliche Belästigungen durch Lärm (Schwerverkehr) und Geruch auf. In der Vergangenheit wurden zudem bei Kontrollen illegale Einleitungen / Überläufe festgestellt. In wie weit die Anlagen derzeit in ordnungsgemäßem Zustand sind, konnte nicht abschließend geprüft werden.

Über die Jahre 2004/05 wurden weitere Bereiche für den Anschluss an eine zentrale Abwasserentsorgung vorbereitet (Nr. 9, 10, 11, 22), das Feriendorf Bakenberg gestattet aber keine zusätzlichen Einleitungen / Durchleitungen. Derzeit münden die Abwasserleitungen in abflusslose Sammelgruben.

Abflusslose Sammelgruben befinden sich in folgenden Bereichen / Anlagen:

Anlagen-Nr.	Betreiber	Flur	Flur-Stück	Art	Größe
	Wegmann	11	3/4	abflusslose Grube	15 cbm
16	"Waldcamp" / Tetzlaff	10		abflusslose Grube	18 cbm
4 od. 6a od. 6b	Grieger	11		Mehrkammergrube	10 cbm
9, 10, 11, 22	Moschberger	10		abflusslose Grube	90 cbm
	Steffen	10	69	abflusslose Grube	14 cbm
18 a	"Oase" / Otto	10		abflusslose Grube	27 cbm
8	Czychy	10		abflusslose Grube	5 cbm
	Kracht	10	91	abflusslose Grube	1,9 cbm
18 b	Braune	10		abflusslose Grube	4 cbm
15	"Sonnenschein" / Rennfahrt	11	4/5	abflusslose Grube	48 cbm
14a od. b	"Seestern" / Klinkenberg	10		abflusslose Grube	8 cbm
	Scheffel	10	91/92/93 od. 4/5	abflusslose Grube	18 cbm
12	Hof	10		abflusslose Grube	9 cbm
13	Hoppe	10		abflusslose Grube	8 cbm
	Zomm	10		abflusslose Grube	2 cbm
	Gührend	11		abflusslose Grube	4,5 cbm

Anlagen-Nr.	Betreiber	Flur	Flur-Stück	Art	Größe
	Nickchen	10		abflusslose Grube	8 cbm
	Steinberg	10		abflusslose Grube	7 cbm
	Carow	11		abflusslose Grube	6 cbm
	Kröhnert	10		abflusslose Grube	7 cbm
17	Wittow-Touristik	10	69 und 71	abflusslose Grube	15 cbm
Summe					329,4 cbm

Quelle: Angaben ZWAR (Stand 1/2005) sowie ergänzend der Betreiber

In einigen Anlagen bestehen Wasserstellen ohne Anschluss an eine Abflussleitung. Die Abwässer werden direkt in den Boden versickert.

Niederschlagswasser

Ein Regenwasserkanal ist im Plangebiet nicht vorhanden. Angesichts des geringen Versiegelungsgrads sowie der grundsätzlich sandigen Bodenverhältnisse kann jedoch die Möglichkeit zur dezentralen Versickerung des Niederschlagswassers überall als gegeben angesehen werden.

Strom

Das Plangebiet wird energetisch von der e.dis AG versorgt. Im Plangebiet befinden sich umfangreiche Versorgungsanlagen, darunter 20 kV-Hauptleitungen, mehrere Trafos sowie 0,4 kV-Anschlussleitungen.

Gas

Zum Kochen und Heizen wird in den Bungalows neben Strom vor allem Propangas eingesetzt. Angesichts der Saisonalität der Nutzung ist die Versorgung über Flaschen als ausreichend anzusehen. Einige Anlagen nutzen auch Flüssiggas (Tanks).

Müllentsorgung

Das Plangebiet wird durch den konzessionierten Entsorgungsbetrieb betreut. Der Müll wird getrennt in Recyclingstoffe (grüner Punkt) und Restmüll gesammelt und an zentralen Punkten zur Abholung bereit gestellt (Container, gelbe Säcke). Die Sammelpunkte sind baulich nicht definiert und wirken unordentlich. Insbesondere in der Sommerzeit treten Geruchsbelästigungen auf.

Garten- / Grünabfälle werden ungeordnet in angrenzenden Waldbereichen abgelagert.

Bewertung Ver- und Entsorgung: Größtes Defizit hinsichtlich der Ver- und Entsorgung ist die abwassertechnische Entsorgung des Gebiets. Bereits die Planung 1975 sah den Ausbau der Kanalisation sowie die Beseitigung der Gruben durch Verfüllen vor. Die Kläranlage Dranske-Hof ist hinsichtlich der Kapazität ausreichend, der Anschluss jedoch angesichts der notwendigen Leitungslängen kostspielig. Der Zweckverband hat einen Anschluss bisher nicht in seine Planungen berücksichtigt.

Die anderen Versorgungsnetze sind bedarfsgerecht der Erneuerung des Gebäudebestands anzupassen (Erneuerung, Ergänzung).



Abwasser (Stand 07.2005)

Thema	Qualitäten	Defizite	Chancen	Risiken
Trinkwasser	Voll erschlossen Wasserfassung Banz ausreichend leistungsfähig	Marodes, teilw. nicht frostfestes Leitungsnetz, muss neu aufgebaut werden		
Löschwasser		Keine Löschwasserbereitstellung im Gebiet		Angesichts hoher Waldbrandgefahr erhebliches Gefahrenpotenzial für Natur und Urlauber
Abwasser	Kleiner Bereich im Westen an öffentliche Abwasserkanalisation angeschlossen. Teilkomplex 4 mit eigener biologischer Kläranlage Kläranlage Dranske-Hof mit 7.000 EGW ausreichend dimensioniert	Nur geringer Teilbereich an öffentliche Kanalisation angeschlossen Belastung durch abflusslose Sammelgruben (Geruch, Schwerverkehr/Lärm/unkontrollierte Einleitungen) Teilweise Entwässerung von Waschstellen direkt in den Boden	Bei Ausbau der Erschließung Potenziale für den Umweltschutz	
Strom	Voll erschlossen	----	----	----
Gas	Leitungen als Erdkabel Anlagenweise Flüssiggasversorgung, sonst Propangasflaschen	----	----	Gasflaschen / Flüssiggastanks erhöhen Gefahrenpotenzial bei Waldbrand
Telephon	Voll erschlossen (Anlagen) Telefonzelle an zentraler Stelle	----	----	Anschluss von Ferienhäusern zukünftig seitens der Telekom nicht mehr vorgesehen, angesichts der Handy-Verbreitung auch verzichtbar
Müllentsorgung		Sammlung / Lagerung des Mülls an den Abholstellen wirkt unordentlich (Geruchsbelästigung)		

2.4) Landschaft

Das Plangebiet liegt gem. Naturräumlicher Gliederung des Landes Mecklenburg-Vorpommern in der Großlandschaft 12 „Nördliches Insel- und Boddengebiet“.

Die Bodengestalt der Großlandschaft 12 weist eine allgemein flachwellige Hügellandschaft mit isolierten Höhegebieten (Wittow, Stubnitz) und Binnenbodden auf. Die Höhen des Untersuchungsraumes liegen bei ca. 20 m HN.. Gen Norden ist eine Kliffkante ausgebildet. Vom morphologischen Formentyp her ist sie dem Glazialhügelland mit hohen alten Kernen und Steilküsten zuzuordnen.

Die Bodenverhältnisse werden von Geschiebemergel mit diluvialen Sanden über Kreide dominiert. Im Untersuchungsraum herrschen Bildungen der Hochflächen / Sand vor. Randlich (südlich) befinden sich geringe Flächen Sand auf Geschiebelehm /-mergel. Weiterhin treten Flugsandbildungen / Dünsande (vor allem im Bereich der geschützten Biotope 0022, 0140 sowie 0433 auf.

Die Hydrologie weist eine gleichmäßige Wasserführung mit Speisung aus dem Grundwasser auf. Im Plangebiet existieren keine Oberflächengewässer.

Klimatische Besonderheiten sind eine starke Luftbewegung im Umfeld des Bakenberges durch Exposition. Die Temperatur beträgt im Jahresmittel < 7,5°C. Das Mittel im Juli beträgt 16-16,5°C, im Januar 0,5°C. Die Niederschläge liegen bei 575 mm/a mit Sommerregenmaximum.

2.4.1) HpnV

In der Karte der Heutigen potentiell natürlichen Vegetation (LAUN MV 1996) sind allgemein Subatlantische Buchen-Mischwälder für die Halbinsel Wittow verzeichnet. Dies betrifft die überwiegenden

den Bereiche der Geschiebelehmflächen der „Nördlichen Lehmplatten“. Aufgrund der sehr armen Standorte ohne Grundwasserbeeinflussung wird dem überwiegenden Bereich des Bakenberges der Kiefern-Birken-Stieleichenwald (*Molinio Quercetum pinetosum*) als heutige potentiell natürliche Vegetation zugeschrieben. Ein Übergang in Richtung subatlantische Buchen-Mischwälder wird von den Bodenverhältnissen her im südlichen Bereich des Bakenberges verzeichnet.

Ältere Dünenbereiche sind lückenhaft bewaldet. Hier sind Assoziationen des *Myrtillo-Pinetum*, *Cladinio pinetum*, *Empetro-Pinetum* und *Pyrolo-Pinetum* verbreitet.

2.4.2) Reale Vegetation

Ein Vergleich der Heutigen potentiell natürlichen Vegetation mit der aktuellen Artenausstattung (insbesondere der Waldgesellschaften) lässt Aussagen über die Naturnähe des Standortes zu.

Der Gehölzbestand des Bakenberges ist zum überwiegenden Teil durch Aufforstung entstanden. Es dominieren Kiefern- und Eichenbestände. Die Quartiere unterschiedlicher Bestockung dokumentieren dies deutlich. Lediglich im Bereich der Dünen bzw. des Küstenstreifens weisen die Gehölzbestände eine offensichtlich natürlich entstandene Zusammensetzung auf.

Zur Ansprache der einzelnen Bereiche wird der Bakenberg in nummerierte Abschnitte untergliedert. Die Nummerierung beginnt im Westen mit der Ziffer 1. Fortsetzend wird jeweils der Bereich bis zum nächsten Nord-Süd verlaufenden Weg als ein Abschnitt betrachtet. Insgesamt wird der Bakenberg in 11 Abschnitte untergliedert.

Abschnitt 1: Ein etwa 60 m breiter Streifen parallel zur südlichen Zufahrt ist frei von Wohnnutzungen und weist einen überwiegenden Kiefernbestand auf. Mit Beginn der Feriennutzung /-Bebauung wird der Bestand lichter und ist durchsetzt von Kirsche und Esche. In diesem Bereich ist eine mittlere Intensität der Bodennutzung zu verzeichnen.

Nördlich angrenzend reichen die Kiefern-Bestände bis an die Küste heran. Diese Bestände sind durch eine ehemals intensive Bodennutzung gekennzeichnet. Der Baumbestand erreicht teilweise keinen Kronenschluss mehr.

Im Zuge fortlaufender Sanierungsarbeiten des Ferienparks wurde auf einige Gebäudestandorte zugunsten großzügiger Freiräume und Nebenanlagen verzichtet. Die Wege sind als Holzbohlenwege ausgebaut. Der Bereich kann nur eingeschränkt von Fahrzeugen befahren werden.

Durch den Ausbau der Wege sowie der Anlage von Terrassen an den einzelnen Bungalows wird eine Beruhigung der Bereiche zwischen den Bungalows erreicht. Ansätze einer Wiederbestockung mit vielfältigen naturraumtypischen Vegetation sind erkennbar.

Die Gehwege sind beleuchtet.

Abschnitt 2: Der straßenparallele Bereich ist im Süden auf einer Breite von 60-90 m frei von Bebauung. Der Waldbestand wird von Kiefern und Fichten dominiert. Straßennah treten Esche, Buche, Weißdorn Vogel-Kirsche sowie Holunder auf. Es ist der Ansatz einer Naturverjüngung zu verzeichnen.

Der nördlich anschließende, für Ferienwohnen genutzte Bereich weist einen lichten Baumbestand auf. Dieser ist in Teilbereichen durch eine Mischung aus Laub- und Nadelholzarten gekennzeichnet. Ein weiterer nadelholzdominierter (Kiefern) Bestand schließt nördlich an und leitet in einen weiteren Bereich mit gemischter Bestockung und lichten Beständen über. Der küstennahe unbebaute Bereich mit natürlicher Artenausstattung weist eine Breite von mindestens 70 m auf.

Eine am östlich das Teilgebiet begrenzenden Fahrweg liegende Gaststättenanlage mit Nebengebäuden weist eine intensivste Nutzung der Grundfläche sowie fehlenden Bewuchs auf ca. 1.500 m² auf.

Abschnitt 3: Kiefer mit Mischungen. Im westlichen Bereich liegt eine Große Hotel- bzw. Versorgungsanlage mit zahlreichen Nebengebäuden und intensivster Nutzung des erweiterten Hofbereiches. Dies ist auf einer Fläche von 3500 m² nahezu baumlos. Ein Teil der Fläche liegt im Abschnitt 4.

Birken-Mischwald herrscht im küstennahen Bereich vor. Der küstennahe Streifen wird von Kiefern dominiert.

Abschnitt 4: Der südöstliche Bereich ist von Fichten (ohne Ferienhausnutzung) auf 125 m Breite bestanden. Ein Eichendominierter Mischwald mit Naturverjüngung wird entlang des westlichen Hauptweges vorgefunden. Dort findet auf einer Breite von 40 m eine Ferienhausnutzung statt.

Im nordwestlichen Bereich liegt eine große Hotel- bzw. Versorgungsanlage mit zahlreichen Nebengebäuden und intensivster Nutzung des erweiterten Hofbereiches. Diese ist nahezu baumlos (s. Abschnitt 3). Küstennah dominieren Kiefern.

Abschnitt 5: kleine Inseln Fichte (900 bzw. 1500 m²). Eichenbestand stark genutzt, in Teilbereichen wurde jegliche Bodenvegetation zerstört. Einzäunung des großen Hotel- /Gaststättenkomplexes (ca. 6000 m²). Dort durch intensive Pflege keine Waldvegetation mehr vorhanden. Der nördlich des Gaststättenkomplexes liegende Wald ist in Teilbereichen ohne Ferienhausnutzung. Vorherrschend sind Kiefern mit Mischungen, Pioniervegetation Birke, Weide, Brombeere mit einem relativ naturnahen Charakter.

Entlang der Küste findet man einen Eschen-Bestand. Küstenparallel ist ein Spazierweg vorhanden.

Abschnitt 6: Wesentliche Bereiche von Eichen-Reinbestand bestockt. Dieser ist stark durch Ferienhaussiedlungen genutzt, in Teilbereichen wurde jegliche Bodenvegetation zerstört. Im Norden liegt ein Birken-Mischwald im küstennahen Bereich. Nahe des östlichen Erschließungsweges sind Parkstellflächen und gastronomische Versorgungseinrichtungen, mit intensiver Nutzung der Umgebung, vorhanden.

Küstenparallel wird der Spazierweg aus Abschnitt 5 fortgesetzt. Übergang zu Biotop 0140.

Abschnitt 7: Kiefer mit Mischungen dominieren den Baumbestand. Eingezäuntes Bungalowareal mit lockerer Bebauung im Eichen-Birken-Mischwald. Kleine Bereiche mit Fichte, Lärche. Richtung Küste ca. 100 m unbebaut.

Südlich, entlang des Haupt-Erschließungsweges Einfamilienhausähnliche intensiv gärtnerisch gepflegte Grundstücke.

Offenbodenflächen und Kiefern an der Küste. Übergang zu Biotop 0140.

Abschnitt 8: Nördlich des Haupt-Zufahrtsweges Mischwaldbestand mit mittig angeordneter Gruppe Bungalows (3 Stück). Zahlreiche Zuwegungen aus allen Richtungen, breite Zufahrt. Waldbestand weist gesunde Bestockung auf.

Übergang in Laubholzbestand Richtung Norden. Dort auffällige Baracke am westlichen Wegesrand, ansonsten frei von Bebauung.

Barackenlager, im Oval angeordnet, 100 m von der Küste entfernt. Vegetationslose Fläche mittig (Sport und Spiel). Richtung Norden Übergang in Kiefern-Küstenwald bzw. Biotop 022.

Biotop 0022; Sandkliff an der Nordküste von Wittow (Fels- und Steilküste, Marine Block und Steingründe, Dünen 669.140 qm);

Fläche weitgehend vegetationslos, in Randbereichen Rose, Sanddorn, Schlehe.

Abschnitt 9: Kiefer mit Mischungen, untergliedert durch einen West-Ost verlaufenden Fahrweg. Südöstlich große Gaststätte mit wenig Nebenflächen.

Wald von Kiefer und Birke dominiert, starker Unterwuchs Brombeere. Parkstellflächen für PKW entlang der südlichen Haupt-Zufahrt. Angebot an Caravanstellplätzen zwischen lockere Bebauung.

Nördlich Fahrweg weitere große Wohnbaracke sowie Versorgungseinrichtungen für Barackenlager aus Abschnitt 8. Übergang zu Biotop 0022.

Abschnitt 10: Kiefer mit Mischungen. Nördlich des Weges befindet sich ein Fichten-Reinbestand, welcher für Ferienhäuser und Caravanstellplätze genutzt wird. Nördlich schließt ein Kiefern-Bestand mit einzelnen Inseln aus Fichte an. Dieser Bereich ist eingezäunt und unterliegt intensiven

Nutzungen.

Pionierwald an der Küste, im nordöstlichen Bereich Sukzession. Auf mindestens 50 m Breite entlang der Küste keine Bebauung vorhanden

Südlich des West-Ost verlaufenden Weges findet man Kiefernbestände, welche eine Naturverjüngung aufweisen. In diesem Bereich ist keine Ordnung der Wege erkennbar. Große Teile der Flächen sind befahrbar.

Abschnitt 11: Südlich, diesen Abschnitt begrenzend herrscht ein reiner Birkenbestand mit intensiver Bungalowbebauung vor. Ein Übergang zum Mischwald ist in westlicher Richtung zu verzeichnen. Dort findet man auch weniger Nutzungen. Die zentrale Ver- und Entsorgungseinrichtung befindet sich östlich. Die Randbereiche dieser Anlage sind naturnah belassen.

Nördlich schließen Kiefern- und Fichtenbestände an, welche bis an Küste heranreichen. Bis an die Kliffkante heran findet intensive Campingnutzung statt (Wohnwagen mit Vorzelten).

Gegenwärtiger Zustand

Das Gebiet ist gekennzeichnet durch einen vielgestaltigen Baumbestand mit einer intensiven Nutzung des Waldbodens. Einzelne, beruhigte Zonen weisen wertvollere Gehölzbestände auf.

Allgemein wurde festgestellt, dass wesentliche Bereiche durch intensive saisonale Nutzungen geprägt bzw. aus Sicht des Landschaftshaushalts beeinträchtigt sind. Die intensive Feriennutzung sowie ungeordnete Wegebeziehungen beeinträchtigen große Flächen im Gebiet.

Empfindlichkeit

Gefahren für den Verlust der derzeit bestehenden naturräumlichen Potentiale liegen in einer möglichen Intensivierung der Nutzungen durch unkontrollierten Ausbau von Wegen, Nebenflächen (Terrassen, Schuppen, Grillecken, Sitzplätze, Sonnenplätze, Campingplätze) und PKW-Stellflächen.

Der Baumbestand hat inzwischen eine Altersstruktur erreicht, die einen dauerhaften Fortbestand unter den Bedingungen einer intensiven Bodenutzung nicht gewährleisten kann, da abschnittsweise keine Naturverjüngung stattfindet, d.h. keine Jungbäume im Bestand nachwachsen können. Folglich werden in den nächsten Jahren möglicherweise Lücken und größere Offenbereiche entstehen, welche den Charakter des „Wohnens im Wald“ nicht mehr bieten können. Einzelbaumpflanzungen werden keine waldartigen Wuchsbilder bilden. Der Waldcharakter würde über längere Zeit verloren gehen.

Potentiale

Ein wesentliches Potential des Bakenberges liegt, neben der Nähe zur Ostsee und der Qualität des Strandes, im vorhandenen vielgestaltigen Baumbewuchs, welcher die Landschaft prägt und dem Gast einen naturnahen Rahmen für die Erholung bietet. Die Sicherung des Landschaftsbildes gilt als Voraussetzung für Erholung in Natur und Landschaft. Die hohe Attraktivität des Landschaftsbildes resultiert nicht zuletzt aus einem weitgehend intakten Waldrand; die Gebäude liegen „versteckt“ hinter der ersten Schicht.

Schutzbedürfnisse

Es ist zwingend erforderlich die Nutzungen auf ein Maß festzuschreiben, welches dem rahmenden Naturraum einen natürlichen Entwicklungsspielraum belässt. Dazu gehört auch sowohl großflächige als auch kleinflächige Bereiche vor übermäßiger Nutzung zu schützen. Im gebäudenahen Umfeld sollten wirkungsvolle Einzäunungen aus geeigneten, landschaftsbildverträglichen Materialien errichtet werden.

Eine gezielte Bündelung des fußläufigen Verkehrs im Gesamtgebiet sowie das Angebot eines küstenparallelen Weges, welcher die Besucher zu wenigen Strandabgängen leitet begünstigt die Beruhigung wertvoller Strukturen.

Waldgeprägte Bereiche sind forstlich zu sichern, monostrukturierte Bestände in ihrer Artenzusammensetzung umzubauen.

2.4.3) Schutzgebiete

FFH-Gebiet EU 1346-301 "Steilküste und Blockgründe Wittow"

Konflikte Status quo

Die Güte und Bedeutung des FFH-Gebietes resultiert aus der Ausprägung und Häufung folgender FFH-Lebensraumtypen:

- Sandbänke mit nur schwacher ständiger Überspülung durch Meerwasser (1110)
- Riffe (1170)
- Einjährige Spülsäume (1210)
- Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände (1220)
- Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten (1230)
- Festliegende Küstendünen mit krautiger Vegetation (Graudünen) (2130*)
- Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions (3150)
- Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-Fagetum) (9130)

Schutzerfordernisse und Erhaltungsziele bestehen im Erhalt der benannten Lebensraumtypen, in der Sicherung der Lebensräume von Schweinswal (*Phocoena phocoena*), Kegelrobbe (*Halichoerus grypus*), Rotbauchunke (*Bombina bombina*) und Kammmolch (*Triturus cristatus*) sowie dem Erhalt bzw. der Verbesserung der Verbundwirkung innerhalb des Gebietes und zu anderen FFH-Gebieten (kohärentes Netz).

Gefährdungen und Verletzlichkeit des Gebietes und seiner Erhaltungsziele ergeben sich nicht primär von einer Ferienhausbebauung sondern von der unreglementierten Nutzung der Steilküste sowie zunehmenden Freizeitaktivitäten in diesen sensiblen Bereichen aus. Störungen des FFH-Gebietes durch Freizeitaktivitäten, insbesondere das Begehen, Lärmen, Lagern, Grillen u.s.w. konzentrieren sich nördlich des Plangebietes jeweils im Umfeld der Strandzugänge sowie entlang küstenparalleler Trampelpfade.

Beeinträchtigung der Lebensraumarten

Gefährdungen der Zielarten Schweinswal und Kegelrobbe durch Störungen/Beunruhigung bzw. Beeinträchtigung der Orientierung durch den Menschen sind im benannten Umfeld zu vernachlässigen. Ernstzunehmende Beeinträchtigungen dieser Arten gehen überwiegend von der Schifffahrt, der Fischerei, mangelhafter Wasserqualität, Bodenabbau in küstennahen Bereichen, d.h. weniger von menschlicher Bewegung entlang des Strandes und damit verbundener Lärmemissionen aus.

Aktuell sind im unmittelbaren Plangebiet sowie dem im funktionellen Zusammenhang stehenden Umfeld (Strand, Wegenetz) keine Vorkommen der FFH-Arten Kammmolch und Rotbauchunke registriert worden. Der Schweinswal ist in der angrenzenden Ostsee heimisch, aber selten. Einzelne Kegelrobben wurden im nahegelegenen Nationalpark "Vorpommersche Boddenlandschaft" beobachtet, so dass ein ‚Besuch‘ einzelner Tiere am Strand des Bakenberges nicht auszuschließen ist.

Beeinträchtigung der Lebensraumtypen

Der nördliche Rand des Plangebietes geht in die FFH-Lebensräume ‚Steilküste‘ (Nr. 1230) sowie in Teilbereichen ‚Festliegende Küstendüne mit krautiger Vegetation‘ (Nr. 2130) über.

Der Betrieb der vorhandenen Ferienhauseanlage mit einer zu wesentlichen Teilen intensiven Nutzung der Ferienhausgebiete, einem ungeordneten Begehen und Befahren der Flächen sowie wildem Zelten im ufernahen Bereich stellt eine Beeinträchtigung der Lebensraumtypen 1230 sowie 2130 dar.

Als besonders prägnant und die Umwelt beeinträchtigend wird die Campingnutzung innerhalb der Ferienhausgebiete sowie insbesondere in den naturschutzfachlich wertvollen Randbereichen (küstennahe Wald- und Offenbodenbereiche bzw. FFH-Lebensraumtypen) angesehen. Aktivitäten

wie das Aufstellen von Zelten, Begehen und Lagern, offene Feuerstellen, Grillen, Beschädigung der Bäume durch Entnahme von Brennholz u.s.w. zerstören die sensiblen Vegetationsgesellschaften.

Das Vorhabensgebiet umfasst einen Standort mit starker baulicher bzw. anthropogener Vorbelastung. Eine Beeinträchtigung der Wasserqualität der Ostsee sowie der wassergeprägten Lebensräume wird durch die Nutzung des Anlage nicht verursacht.

Generell wird von einer indirekten bzw. sekundären Einwirkung des Vorhabens auf das FFH-Gebiet nicht ausgegangen.

Konflikte Saisonverlängerung

Hinsichtlich der FFH-Arten ist durch die angestrebte Verlängerung der Saison keine Verschlechterung der Lebens- und Umweltbedingungen abzusehen. Die Vermehrungsplätze der Kegelrobbe befinden sich im Packeis der östlichen Ostsee (Dezember). Junge Robben werden folglich nicht in den Gewässern um Rügen erwartet. Die Schonzeit für Jungwale liegt im Frühjahr, einer Zeit in welcher der Strand überwiegend von Spaziergängern und in wesentlich geringerer Intensität als in der Hauptsaison genutzt wird. Störwirkungen durch konzentrierten Lärm werden unter Berücksichtigung der eigentlich diese Art beeinträchtigenden Faktoren vernachlässigbar sein.

Eine Verlängerung der Saison würde bei weiterer ungeordneter Benutzung und Beeinträchtigung der FFH-relevanten Lebensräume eine verlängerte Beeinträchtigung der Bodenvegetation mit einer möglicherweise geringerer Regeneration bzw. fortschreitender Zerstörung bestimmter Biotop-typen bedeuten.

Ziele für die Planung

Zur dauerhaften Sicherung der beeinträchtigten FFH-relevanten Lebensraumarten wird eine klare Ausgrenzung der wertvollen Bereiche aus der allgemeinen Nutzung sowie die Schaffung von Pufferzonen angestrebt.

Durch die Anlage eines logisch aufgebauten und leistungsfähigen Wegenetzes werden die Gäste besser geleitet und auf eine reduzierte Anzahl an Strandabgängen orientiert.

Das Unterbinden der Campingplatznutzung (Verbot) sowie eine verstärkte Kontrolle der Einhaltung des Verbotes wird die Regeneration der sensiblen Vegetationsbereiche fördern.

Hinsichtlich des Schutzes der FFH-Arten sind keine planerischen Ziele festzulegen. Generell wird empfohlen, das Verständnis der Feriengäste für diese besonders schützenswerte Umwelt durch gezielte Information zu verstärken.

§ 20-Biotope

Konflikte Status quo

Derzeit werden die küstennah gelegenen besonders wertvollen Biotope 0022 sowie 0140 (Sandkliff an der Nordküste von Wittow, Fels- und Steilküste, Marine Block und Steingründe, Dünen) durch ungeordnetes Betreten, Lagern, Zeltaufbau, Grillen und das Entzünden von Lagerfeuern beeinträchtigt. Es treten Veränderungen der Bodenvegetation durch die benannten Aktivitäten mit der damit verbundenen Veränderung und Beeinträchtigung der Lebensräume von Kleinstlebewesen auf. Weiterhin ist die Zerstörung des Bewuchses bzw. die Schädigung des Baumbestandes durch Entnahme von Holz festzustellen.

Es fehlt an sinnvoll geführten Wegen sowie einem Schutz der wertvollen Vegetation.

Die weiteren im Plangebiet sowie in dessen Umfeld liegenden besonders schützenswerten Biotope (überwiegend gehölzgeprägte Biotope) werden durch die Nutzungen des Gebietes nicht unmittelbar beeinträchtigt.

Konflikte Saisonverlängerung

Eine Verlängerung der Saison würde unter Berücksichtigung der derzeit ungeordneten Benutzung der wertvollen küstennahen Biotopflächen eine verlängerte Beeinträchtigung der Bodenvegetation mit möglicherweise geringerer Regeneration bzw. fortschreitender Zerstörung bestimmter Biotop-

typen bedeuten.

Auf die Biotopqualität der gehölzgeprägten Biotope wird eine Saisonverlängerung keine negativen Auswirkungen ausüben.

Ziele für die Planung

Zur dauerhaften Sicherung der wertvollen Biotopflächen (0022 bzw. 0140) wird eine klare Ausgrenzung der wertvollen Bereiche aus der allgemeinen Nutzung sowie die Schaffung von Pufferzonen angestrebt.

Durch die Anlage eines logisch aufgebauten und leistungsfähigen Wegenetzes werden die Gäste besser geleitet und auf eine reduzierte Anzahl an Strandabgängen orientiert.

Das Unterbinden der Campingplatznutzung (Verbot) sowie eine verstärkte Kontrolle der Einhaltung des Verbotes wird die Regeneration der sensiblen Vegetationsbereiche fördern.

Die §20-Biotope werden in ein Netz unbeeinträchtigter Biotope eingebunden.

Für die Pflege und Entwicklung der wertvollen Flächen wird die Erstellung eines Managementplanes (Pflege- und Entwicklungsplan) empfohlen.

Bewertung Landschaft: Das Landschaftsbild der Region bildet im bundesweiten Vergleich hervorragende Grundlagen für die landschaftsbezogene Erholung. Eine Gefährdung stellen zusätzliche Baumaßnahmen sowie Zerschneidungen der bestehenden Landschaftskulisse dar.

Die Halbinsel Wittow selbst ist durch intensive landwirtschaftliche Nutzungen gekennzeichnet. Im Bereich des Bakenberges grenzt südlich eine Ackerfläche sowie ein Feriedorf mit ausgedehnten Freianlagen an.

Entlang der Küste ist der Bakenberg zwischen dem NSG Kreptitzer Heide (westlich) und dem Waldbestand der Schwarbe eingebunden. Insbesondere die küstennahe Zone besitzt, auch über den Bakenberg hinaus, durch ihre Natürlichkeit einen hohen landschaftsökologischen sowie landschaftsästhetischen Wert. Derzeit stellt der Bakenberg in gewisser Hinsicht eine Barriere der touristischen bzw. Erholungsnutzung dieser wertvollen Zone dar. Einerseits sind zahlreiche Wege und Strandabgänge vorhanden, welche die sensible Natur beeinträchtigen, andererseits fehlt eine logische Anbindung des Wegenetzes an diese.

Vorhandene Waldbereiche weisen, sofern sie nicht durch Ferienhäuser besiedelt sind, eine hohe Strukturvielfalt, d.h. einen vielschichtigen Aufbau des Bestandes auf. Die innere Struktur des Gebietes ist großflächig betrachtet höchst mangelhaft ausgeprägt. Der alte Baumbestand steht inmitten intensiver Bodennutzungen. Eine Chance auf Naturverjüngung besteht nicht. Die Ferienhausgebiete einzelner Betreiber gehen teilweise unmittelbar ineinander über. Es fehlt an übergeordneter Struktur, welche dem Gast die Orientierung im Gelände erleichtert sowie einen bodennahen Biotopverbund ermöglicht.

Das hervorragende Naturraumpotential des Bakenberges wird nur ungenügend ausgeschöpft.

Thema	Qualitäten	Defizite	Chancen	Risiken
Wald	Wertvoll ausgestattete (Strukturierte) Teilbereiche	Keine Vernetzung benachbarter Bereiche untereinander. Überwiegender Anteil durch intensive Ferienhausbauweise beeinträchtigt	Herstellen übergeordneter Korridore durch teilweisen Rückbau von vorhandenen Anlagen	-

Thema	Qualitäten	Defizite	Chancen	Risiken
Wald	Erholungsfunktion	weitläufiger unstrukturierter Ferienhausbestand	Neuordnung von Erschließung und Bebauung, Reduzierung der Bebauung, verbesserte Anbindung an Umgebung	-
Wald	Klimatische Ausgleichsfunktion (mildern des Windes, Waldinnenklima)	Mangelhafte Waldrandausbildung	Waldumbau (langfristige Bestandsumbildung) Bilden einer gestuften Abgrenzung nach außen	Sichtbeziehungen der Randbebauung in die Landschaft behindert
Küstenzone	Naturnahe Ausprägung vielfältiger Vegetationstypen	zu starke Zerschneidung durch ungeordnete Wege und Strandabgänge	Rückbau der Bebauung auf einen Mindestabstand von der Küstenlinie, Bündelung der Wegeanbindungen, Aufbau eines logischen Wanderwegenetzes Beruhigung wertvoller Bereiche	-
Ferienhaussiedlungen	Hervorragende Lage im Wald, Nähe zu Strand und wertvollen Naturräumen	Mangelhafte innere Strukturen tw. kaum Abgrenzung untereinander, fehlende Grünzäsuren, mangelhafte	Langfristige Korrektur der städtebaulichen Struktur durch Neuordnung der Funktions- und Naturbereiche	-
Vielfalt (naturräumlich) Erholung	Strand, Steilküste, Reich strukturierter Naturraum	mangelhafter Schutz besonderer Naturraumwerte Mangelhafte Koordination der Wege	Herstellen von Verbundachsen zur Verbesserung der Qualität Schaffung eines überörtlich interessanten Erholungsgebietes für Tagestouristen (Ausreichend Versorgungsmöglichkeiten vorhanden)	-

2.5) Erfassen Äußerungen Beteiligter

Die im Folgenden festgehaltenen Äußerungen wurden aus dem Gedächtnis protokolliert. Die Aussagen sollen schlaglichtartig die verschiedenen Sichtweisen zeigen, es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit.

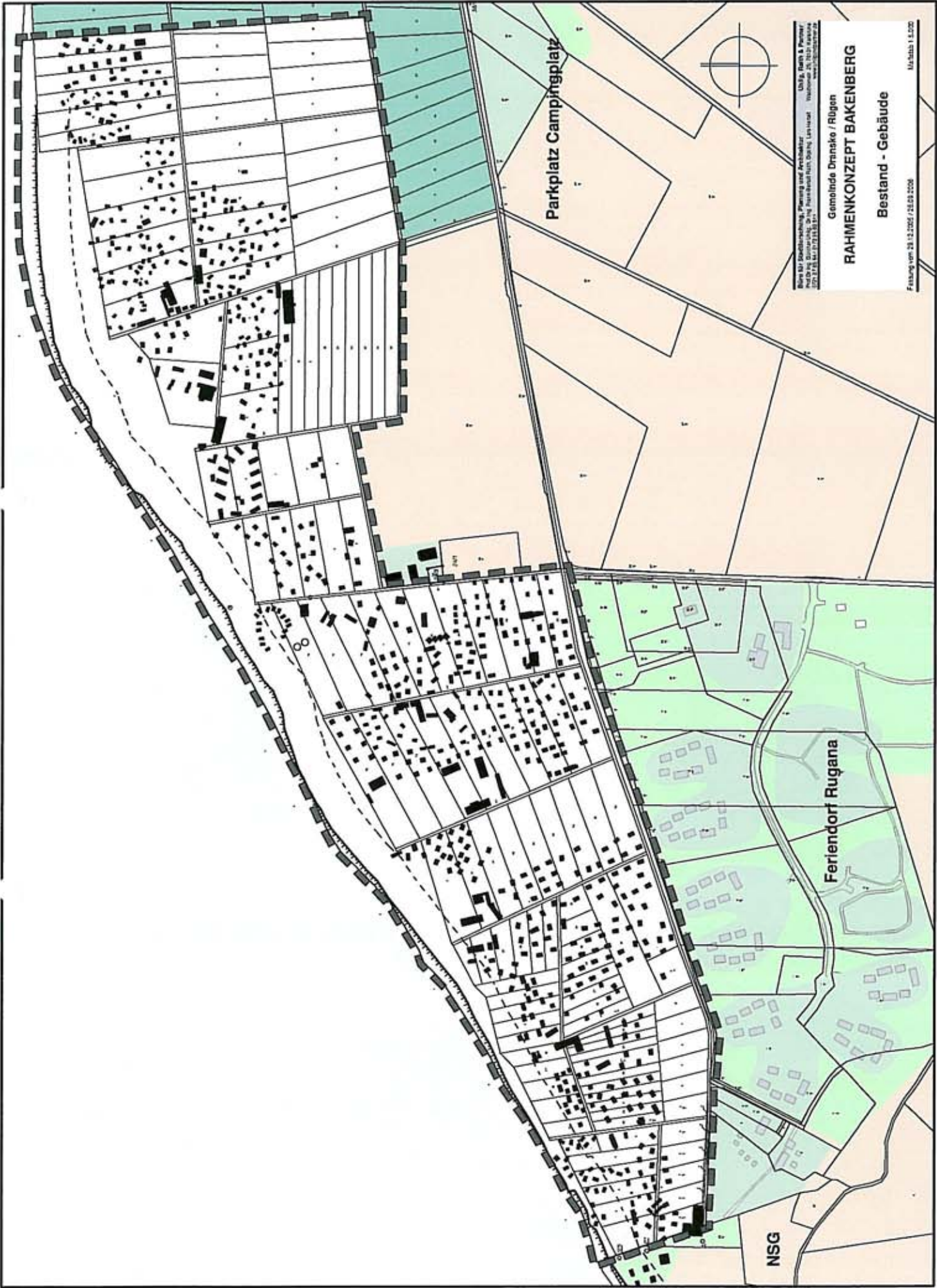
Hr. Metz (Grundstückseigentümer und Betreiber) beklagt sich über die ungerechtfertigte Behandlung, die er (wie viele andere Betreiber) von Seiten der Gemeinde und vor allem der Fachbehörden erfahre. Obwohl er für alle Gebäude Genehmigungen vorweisen können, erweckten die Behörden den Eindruck, die touristischen Nutzungen seien unzulässig und würden nur bis auf Widerruf geduldet. Insbesondere die Forst würde mit einer falschen Einschätzung als Wald (statt als genehmigtes Ferienhausgebiet) ungerechtfertigte Forderungen stellen. Man habe deshalb bereits anwaltlichen Rat eingeholt. Weil bisher nie Schritte im Sinne der Betreiber unternommen worden seien, steht er den Planungen bis auf Weiteres skeptisch gegenüber.

Klagen über mangelnden Standard kann Hr. Metz für seine Anlage nicht bestätigen. Unter seinen Gästen seien zu einem guten Teil Stammgäste (teilweise schon in der zweiten Generation), die

sich auch einen teureren Urlaub leisten könnten, aber insbesondere wegen der besonderen Atmosphäre regelmäßig wiederkommen (Urlaub direkt in der Natur). Angesichts bewusst moderater Preise sei auch die Belegung außerhalb der Hochsaison zufriedenstellend. Den schlechten Straßen kann Herr Metz auch Gutes abgewinnen wie der Zwang zum Langsam-Fahren und das Fernhalten von (unerwünschten) Tagesgästen).

Hr. Zacher (Fremdenverkehrsamt Dranske) berichtet über Klagen der Gäste, die vom Vorwurf der Abzocke (bezogen auf Rüfen wie auf einzelne Anlagen) über Kritik an defekten / fehlenden Einrichtungen bis zum schlechten Standard der Unterkünfte reichen (unzumutbar schlechte Ausstattung, modrige Matratzen).

Hr. Habedank (LEG Stralsund) möchte den Bakenberg in Richtung eines Center-Parks entwickeln. Angesichts der herausragenden Lage sowie der Größe des Standorts könnte eine vorbildliche Anlage mit überregionaler Bekanntheit und dementsprechender Belegung entstehen. Die LEG ist bereit, die Gelder für die notwendigen Erschließungsmaßnahmen bei grundsätzlich gesichertem Baurecht aufzubringen; die Kosten wird über steigende Pacht umgelegt werden. Bei Vorliegen des Baurechts wird die LEG langfristige Pachverträge abschließen und so den Betreibern die notwendige Sicherheit für Investitionen bieten. Infrastruktur soll in Zusammenarbeit mit weiteren Vorhabenträgern / Betreibern an zentraler Stelle des Gebiets entstehen.



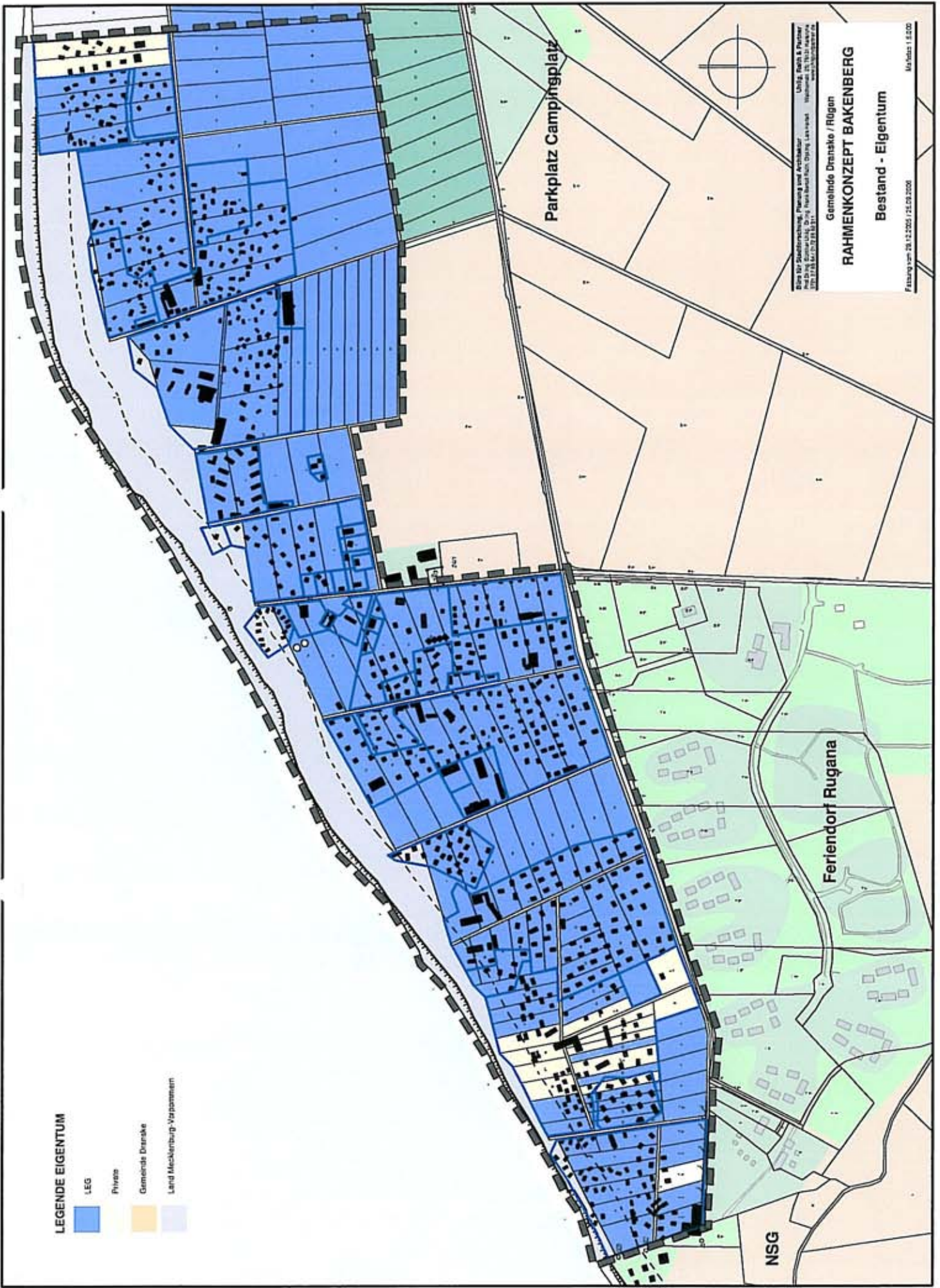
Bereitstellung, Planung und Architekturbüro
Ulrich, Barth & Partner
Architektur, Planung, Projektmanagement
Luisenpark 20, 10119 Berlin
Tel. 030 253 13 13 13
www.ulrichbarthpartner.de

Gemeinde Dranske / Rügen
RAHMENKONZEPT BAKENBERG
Bestand - Gebäude

Freiburg vom 28.12.2007 / 28.09.2008
M:1:5000 1.1.2007

LEGENDE EIGENTUM

-  LEG
-  Private
-  Gemeinde Dranske
-  Land Mecklenburg-Vorpommern



Büro für Stadtplanung, Planung und Architektur
Ulrich, Roth & Partner
Hofweg 20, 18106 Dranske, Rügen, Insel Rügen, Osting, Laxvika
Tel. 0383 210 210 Fax 0383 210 211
www.urp-architects.de

Gemeinde Dranske / Rügen
RAHMENKONZEPT BAKENBERG

Bestand - Eigentum

Fassung vom 28.12.2005 / 25.09.2008
M:K:001 / 1.0/00

LEGENDE



ein differente Kläranlage
angeschlossener Bereich



dezentrale Kläranlage
mit Einzugsbereich



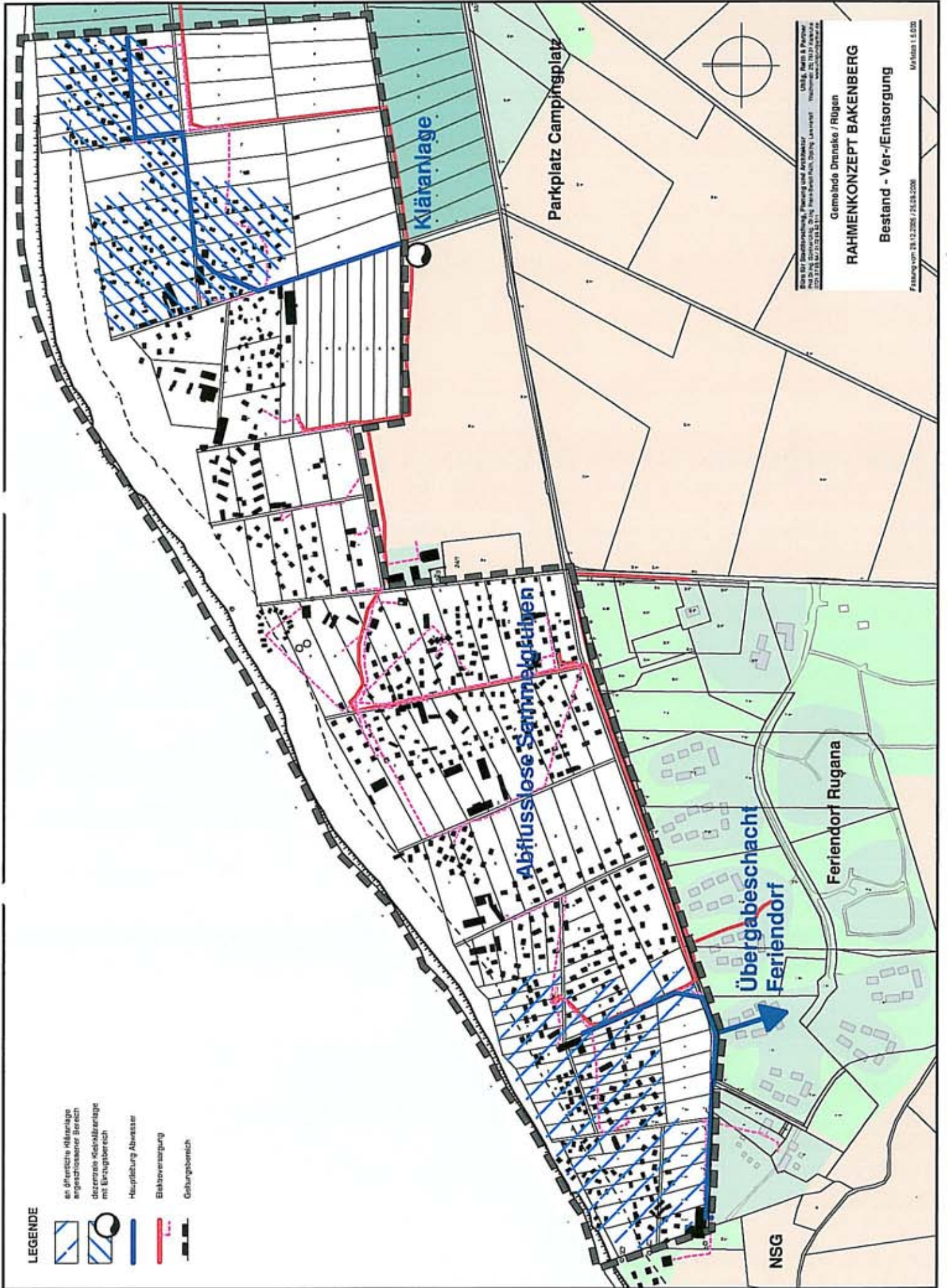
Hauptleitung Abwasser



Elektrizitätsversorgung



Einzugsbereich



Kläranlage

Parkplatz Campingplatz

Abflüsse Sammelleitungen

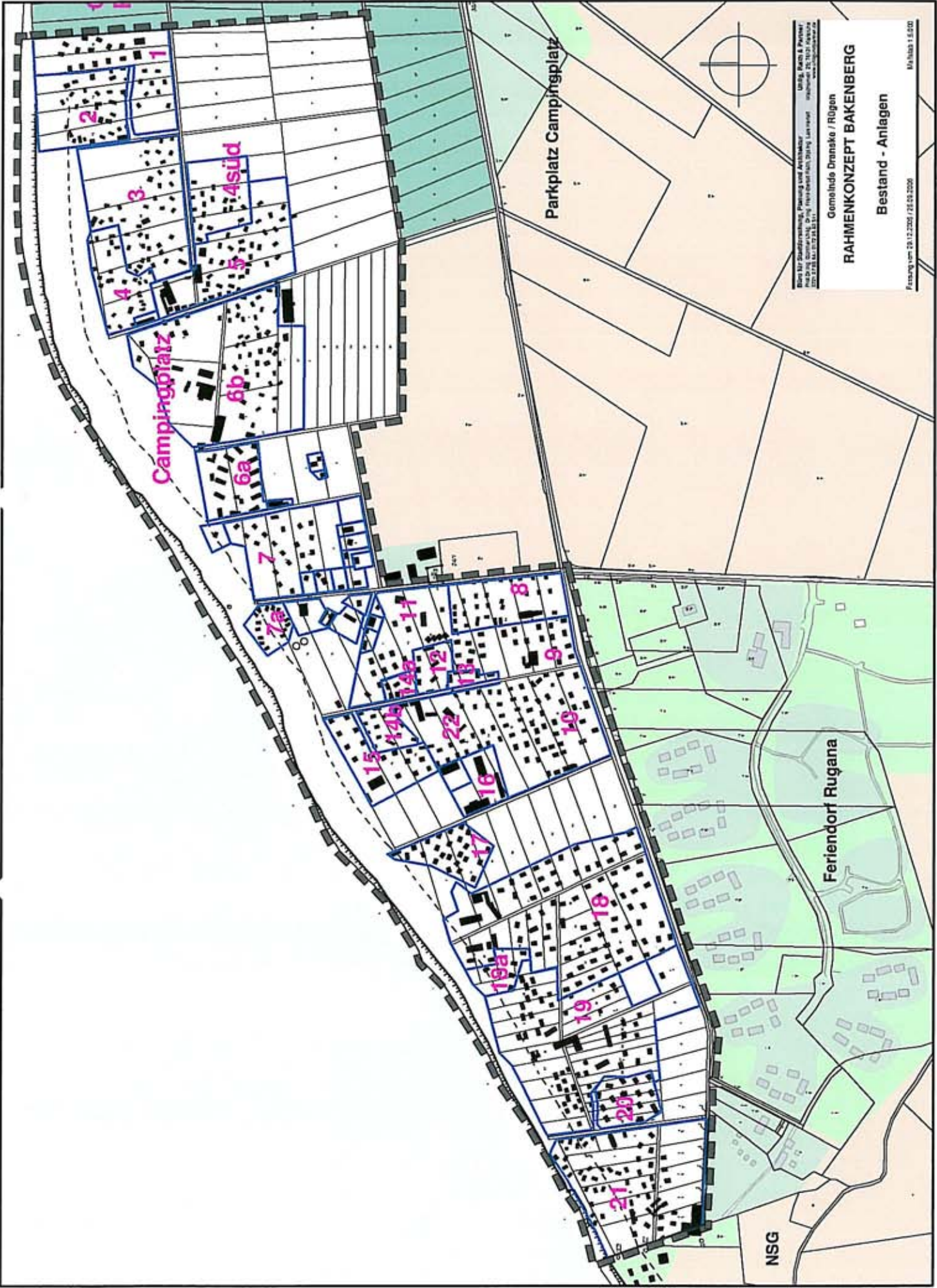
Übergabeschacht
Feriendorf

Feriendorf Rugana

NSG

Bild für Stadtplanung, Planung und Architektur
Ullrich, Helm & Partner
Helm-Str. 10, 26122 Bakenberg, Ostfriesland
Telefon: 04463 9233-111
www.ullrich-helm.de

Gemeinde Dransko / Rugen
RAHMENKONZEPT BAKENBERG
Bestand - Ver-/Entsorgung
Fassung vom 26.12.2005 / 25.09.2006
Maßstab 1 : 5.000

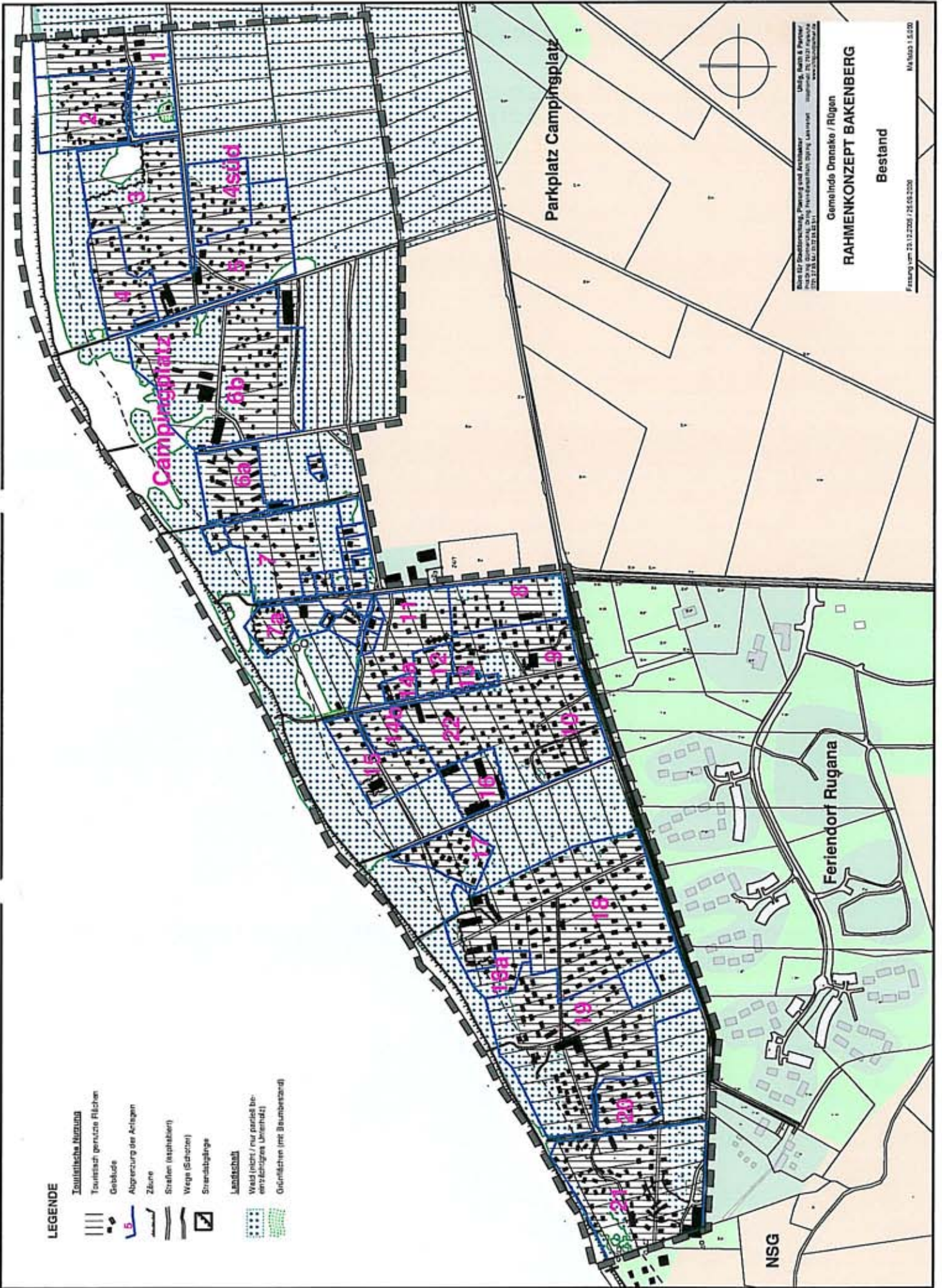


Baum für Stadtentwicklung, Planung und Architektur
 Ullrich, Barth & Partner
 Halbes Weg 10, 26122 Bakenberg
 Tel: 0471 2222222

Gemeinde Dransko / Rügen
RAHMENKONZEPT BAKENBERG
 Bestand - Anlagen
 Planung vom 28.12.2008 / 28.03.2009
 Maßstab 1:5.000

LEGENDE

- Touristische Nutzung**
- Touristisch genutzte Flächen
- Gebäude
- Abgrenzung der Anlagen
- Zäune
- Straßen (asphaltiert)
- Wege (Schotter)
- Straßenabgänge
- Landeschaft**
- Wald (nicht / nur partiell be-
entworfenes Umland)
- Grünflächen (mit Baumbestand)



Baum für Stadtplanung, Planung und Architektur
 Ullig, Neith & Partner
 Planungsbüro für Stadtplanung, Architektur, Ökologie
 22609 Hamburg, Holtenauer Weg 10, 22609 Hamburg
 Tel. 04101 23232-10 Fax 04101 23232-101
 www.ullig-neith.de

Gemeinde Danzko / Rügen
RAHMENKONZEPT BAKENBERG
 Bestand
 Freising vom 25.12.2005 / 25.03.2006
 Nr./Muss 1.5.050