

**Begründung Teil 1  
Bebauungsplan Nr. 11 „Bug-Bodden“  
Gemeinde Dranske/Rügen**

# Begründung zum B-Plan "Bug-Bodden" Nr.11

- Fassung zur zweiten Auslegung -

## A. Grundlagen

### 1. Naturräumliche und standortbezogene Situation

#### 1.1 Vorbemerkung

Der nunmehr zur zweiten Auslegung gelangende Bebauungsplanentwurf basiert auf den durch die TöB-Beteiligung gewonnenen Erkenntnisse, die vielfach Anlass zu einer Änderung des Planentwurfes gegeben haben. Dies betrifft maßgeblich die nördlich des Hafens vorgesehene Zentralbebauung, die zur Schonung des Landschaftsbildes nunmehr wesentlich aufgelockert und herabgestuft wird. Während die in der ersten Auslegung gelieferten Unterlagen der Fachgutachten zur Umweltverträglichkeit, FFH- resp. SPA-Schutzstatus lediglich vorläufigen Charakter hatten, ist zwischenzeitlich auf der Grundlage der umfangreichen faunistischen Erfassung ein Stand erreicht, der eine aussagekräftige Einschätzung des Vorhabens auch im Hinblick auf kumulative Einflüsse der benachbarten Vorhaben im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 10 zulässt.

#### 1.2 Räumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet ist Teil der schmalen Landzunge im nordwestlichen Teil Rügens mit dem Namen "Bug", die den Wieker Bodden vom Libben trennt und nördlich zum Gebiet der Gemeinde Dranske anschließt. Der Bug erstreckt sich in etwa Nord-Süd-Richtung gegenüber der Insel Hiddensee auf einer Länge von ca. 8,5 km; seine maximale Breite beträgt ca. 1,5 km.

Das Plangebiet gehört zu der Großlandschaft "Nördliches Insel- und Boddengebiet" als Bestandteil des Ostseeküstenraumes, wobei die westliche Küstenlandschaft Rügens dem Naturraum der "äußeren Boddenlandschaft" zugerechnet wird. Diese Landschaft zeichnet sich durch den für die Küsten Mecklenburg-Vorpommerns typischen Wechsel von Flach- und Steilküsten aus.

#### 1.3 Ökologische Gegebenheiten

Das Plangebiet umfasst mit den auf dem Bug befindlichen Ostseestränden und Küstendünen besonders sensible und ökologisch wertvolle Landschaftsräume, die aufgrund ihrer Bedeutung und Verletzlichkeit unter gesetzlichem Schutz stehen.

Inmitten des Plangebietes und in südlicher Ausdehnung befinden sich weitläufige Waldgebiete aus überwiegend Kiefern- und Pappelgehölzen in allerdings zum Teil recht unterschiedlichen Qualitäten. Allerdings sind die Naturräume im Plangebiet infolge jahrzehntelanger militärischer Nutzung zum Teil nachhaltig in Mitleidenschaft gezogen.

#### 1.4 Plangebietsgrenzen

Das Plangebiet ist im nördlichen Teil der Halbinsel Bug gelegen und erstreckt sich vom Norden etwa 240 m hinter dem vorhandenen Wachgebäude am Buger Hals in südlicher Richtung bis auf eine Entfernung von ca. 300 m vor der südlichen Grenze des Nationalparks "Vorpommersche Boddenlandschaft", letztere festgelegt gemäß GVBL der DDR vom 01.10.1990, grenzt weiterhin westlich an den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 10 "Bug-Ostsee", östlich an die Boddenküste und umschließt den vorhandenen Militärhafen in seiner jetzigen Ausdehnung, reicht allerdings im Bereich der südlichen Pier mit Rücksicht auf eine dort vorgesehene Überbauung und östlich anschließend im Bereich der umzugestaltenden Hafeneinfahrt sowie weiter nördlich an der östlichen Außenseite entlang der dortigen Pier 2 darüber hinaus.

An den eben bezeichneten Stellen werden die Grenzen des Gemeindegebietes überschritten, weswegen es neben der bereits zuvor erfolgten Inkommunalisierung des Hafenbeckens einer weiteren im gesetzlichen Verfahren nach § 11 GO M-V bedarf, um die Plangebietsgrenzen in Übereinstimmung mit den Gemeindegebietsgrenzen zu bringen.

### **1.5 Geologische Verhältnisse**

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsraum quartärer Sedimente. Die anzutreffende Morphologie ist gekennzeichnet durch Ablagerungen der letzten Eiszeit, der Weichsel-Eiszeit und des Holozäns. Die geologischen Verhältnisse können aufgrund von Baugrundaufschlüssen zum Zwecke des militärischen Ausbaus in den 60er und 70er Jahren und Bohrungen zuverlässig überblickt werden. Ausgehend von der Geländeoberfläche bis in eine max. Tiefe von 11 m sind überwiegend Dünensande, vereinzelt Niedermoortorfe, anzutreffen. In tieferen Schichten sind Geschiebemergel der Grundmoräne anzutreffen.

Im Plangebiet stehen zusammenfassend holozäne Bildungen an, deren Genese eng mit der Bildung des Buges zusammenhängt.

Aufgrund der intensiven militärischen Bebauung der Liegenschaft, insbesondere seit den 30er Jahren, sind die oberflächennahen Bodenhorizonte großflächig gestört und von anthropogenen Auffüllungen überdeckt.

Aufgrund des Vorkommens sandiger Böden ist die Versickerungsfähigkeit des Oberflächenwassers gewährleistet.

### **1.6 Standortvorbelastungen (Altlasten)**

Auf der gesamten Bug-Liegenschaft vom Buger Hals bis über die gegenwärtige Grenze zum Nationalpark "Vorpommersche Boddenlandschaft" hinaus haben seit dem Beginn des Jahrhunderts intensive militärische Nutzungen stattgefunden. Von Mitte der sechziger Jahre an hat ein Ausbau der Liegenschaft zum Stützpunkt der 6. Schnellbootflottille der Volksmarine mit umfangreichen militärischen Bauten, und zwar konzentriert am boddenseitigen Hafenbecken, stattgefunden.

Diese intensive Nutzung ist bis zur Aufgabe des Stützpunktes im Jahre 1991 aufrecht erhalten worden. Aus der Zeit der militärischen Nutzung sind umfangreiche Anlagen und Bauten, großflächige Flächenversiegelungen und Verträmmierungen vorhanden, welche die auf dem Standort gegebene Situation prägen. Die noch heute anzutreffenden Gebäudereste und Verträmmierungen stammen überwiegend aus der Zeit der Wehrmachtsbebauung von 1936 an, in welcher der planmäßige Ausbau der Liegenschaft zu einem Fliegerhorst stattgefunden hat. Aufgrund der umfangreichen Demontage der militärischen Einrichtungen und Sprengungen sind heute noch sichtbare weitläufige Trümmerflächen entstanden.

Die militärische Vornutzung der Halbinsel Bug und der damals erfolgte Umgang mit umweltrelevanten Stoffen, insbesondere Kraftstoffen und Sprengstoffen, bedingt Kontaminationsflächen, welche auch im Plangebiet lokalisiert sind.

Im Rahmen umfangreicher Untersuchungen durch die Umwelt- und Rohstofftechnologie GmbH Greifswald (URST) im Auftrag des Landesbauamtes sind im Zeitraum von 1994-1997 umfangreich Beprobungen und Untersuchungen durchgeführt worden, welche genaue Erkenntnisse über das Ausmaß der Kontaminationen in qualitativer und quantitativer Hinsicht geliefert haben. Am Rande sei erwähnt, dass weiterhin umfangreiche Gutachten seitens der IABG mbH vom 05.12.1996, Umweltschutz Nord (1. und 2. Zwischenbericht vom 10.07.1997 bzw. 24.11.1997 sowie durch SGS Intercontrol GmbH Rostock im Rostock der OFD Rostock vom 06.02.1998 durchgeführt wurden, die eine genaue Einschätzung der vorgefundenen Situation zulassen.

Im Bereich des Plangebietes sind demnach sechs Flächen als altlastenverdächtig ausgemacht, welche in der Planzeichnung mit der entsprechenden Kennzeichnung versehen sind:

---

- Die Fläche des ehemaligen Tanklagers mit Separationsanlage (im Gutachten URST als "KF 5/6" bezeichnet) nördlich Pier 2 auf der dem Bodden zugewandten Seite des Plangebietes. Dort ist eine großflächige Bodenverunreinigung in Form von MKW-Kontaminationen auf einer Fläche von mehr als 1.000 qm Ausdehnung in einer Konzentration von mehr als 1.000 mg/kg TS-Boden ausfindig gemacht worden, welche stellenweise auf dem Grundwasser aufschwimmt.
- Die nördlich davon gelegene Fläche des ehemaligen Fasslagers im Heizhaus (im Gutachten URST als "KF 12" bezeichnet), wo oberflächennahe Mineralölverunreinigungen in einer Mächtigkeit von ca. 10 - 15 cbm vorgefunden worden sind, die lokal eng zu umgrenzen sind.
- Im nördlichen Bereich der Pier 2 in Höhe der ehemaligen Leichtöllüssigkeitsabscheidungsanlage gelegene und hauptsächlich infolge einer Havarie anzutreffende Bodenverunreinigung durch Mineralöl mit MKW-Gehalten bis 9.700 mg/kg TS-Boden (im Gutachten URST als "KF 14" bezeichnet), die mit erhöhten MKW-Konzentrationen im Grundwasser einhergehen.
- Im südlichen Teil der Pier 4 (im Gutachten URST als "KF 15/16" bezeichnet) am Pumpenhaus und Fasslagergebäude vorhandene MKW-Kontaminationen geringeren Ausmaßes (< 30 cbm).
- Die Flächen an den Slipanlagen, zum einen innerhalb des vom Hafenbecken umfassten südlichen Gebietes ("KF 19" - Slipanlagen 300) sowie weiter südlich davon außerhalb des Hafenbeckens gelegen ("KF 18" - Slipanlage 70) unterschiedlichen Kontaminationsgrades. Die KF 18 weist oberflächlich eine Kontamination durch Schwermetall- und PCB-Verunreinigungen aus Farbsplittern auf, welche in den obersten Bodenschichten bis ca. auf 0,3 m Tiefe auftreten und eine voraussichtliche Mächtigkeit von ca. 700 cbm aufweisen. Im Bereich der KF 19 treten lokal eng eingrenzbar Kontaminationen gleicher Art im unversiegelten Bereichen, ebenfalls von Farbsplittern herrührend, in einem Vorkommen von ca. 400 cbm auf.

Vor der Aufnahme baulicher Aktivitäten auf den Altlastenflächen sind Maßnahmen zur Sanierung der betroffenen Bereiche nach Maßgabe des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz, BBodSchG) und unter Beachtung der gesetzlichen Anforderungen insbesondere nach §§ 13 ff. BBodSchG durchzuführen. Zuständige Behörde hierfür ist das STAUN Stralsund. Zwischenzeitlich sind unter Federführung des Vorhabensträgers ergänzende Untersuchungen angestellt und Sanierungsplanungen veranlasst worden, die teilweise vor dem Abschluss stehen. Auf die daraus gewonnenen neuen Erkenntnisse wird im Kapitel "Kennzeichnungen" gesondert eingegangen.

### **1.7 Topographische Verhältnisse**

Alle auf den Zeichnungen und nachfolgend genannten Höhenangaben werden einheitlich auf die Höhenangabe HN (+ 0,10 NN) bezogen. Das Gelände im Plangebiet ist flach ausgeformt und hat eine durchschnittliche Höhenlage von ca. + 2,0 m HN. Vereinzelt Erhebungen reichen darüber hinaus. Im Strandbereich fällt das Gelände unter diese Höhe ab und geht landseitig in die Dünenzone mit einer Höhe von bis zu ca. + 3,0 m HN über. Die ausgedehnten Waldflächen auf Bug-Mitte und im Süden erreichen eine Höhe von deutlich unter + 2 m HN und fallen bis auf ein Niveau von + 1,0 m HN ab.

### **1.8 Katasterverhältnisse**

Im Zuge der vorbereitenden Flächennutzungsplanung ist eine amtliche Neuvermessung durchgeführt worden, welche zu anderen Flurstücksbezeichnungen im Wege der Verschmelzung von einzelnen Flurstücken geführt hat.

Zu dem Plangebiet gehören die Flurstücke der Gemarkung Posthaus, Flur 5, Nr. 17/3 (teilw.), 17/4 (teilw.), 20/2 (teilw.), 27 und 28 in einer Gesamtgröße von ca. 85 ha.

---

### **1.9 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen im Plangebiet sind im Rahmen eines Gesamt-Kaufvertrages über die Liegenschaft des Nord-Bugs in einer Gesamtgröße von 2.259.541 qm samt Wasserflächen nach amtlicher Katastervermessung mit Vertrag vom 20.05.1999 (UR-Nr. 149/1999, Notar Peter Wusowski zu Oldenburg) durch den Vorhabensträger, die "Bug" GmbH & Co. KG mit Sitz in Dranske, erworben worden. Der Eigentumsübergang auf den Vorhabensträger ist Mitte des Jahres grundbuchlich vollzogen worden.

### **1.10 Nutzungsverhältnisse**

Die Liegenschaft befand sich bis Mitte des Jahres unter intensiver ziviler Nutzung durch gewerbliche Betriebe und kommunale Einrichtungen. Mit Rücksicht auf die beginnenden Bauvorbereitungen sind die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse beendet worden. Seitdem finden auf der Liegenschaft Beräumungsarbeiten statt, welche eine Sperrung des Geländes aus Sicherheitsgründen auch in Abstimmung mit dem Nationalparkamt und den Forstbehörden erforderlich machen. Ausgenommen hiervon sind die Bereiche des Hafens, in denen nach wie vor gewisse Aktivitäten stattfinden. Insbesondere fand in den Sommermonaten das vereinzelte Anlaufen von Fahrgastschiffen auf der Grundlage einer befristeten Hafenbetriebsgenehmigung statt.

## **2. Planungsgrundlagen**

### **2.1 Ziele der Landes- und Raumplanung**

Das Plangebiet gehört mit dem Bereich des Amtes Wittow zu den durch das Regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern (Kapitel 7.2.1) mit Stand vom September 1998 gemäß Landesverordnung vom 29.09.1998, GVOBL. M-V vom 21. Oktober 1998, S. 833, festgelegten Tourismusschwerpunkträumen, in denen im besonderen Maße der Entwicklung und Sicherung des Tourismus Vorrang eingeräumt ist. Damit wird der gewachsenen Struktur in den Entwicklungsräumen und den vorhandenen Defiziten der touristischen Infrastruktur im besonderen Maße Rechnung getragen ( s. Begründung S. 109, a. a. O.).

Aufgrund der raumbedeutsamen Auswirkungen tourismuswirtschaftlicher Großvorhaben im Hinblick auf die Ziele der Raumordnung im Allgemeinen und der Umweltauswirkungen im Besonderen ist auf der Grundlage des § 15 des Landesplanungsgesetzes die Vereinbarkeit der tourismuswirtschaftlichen Konzeption des Vorhabensträger auf der Grundlage damaliger Betten- und Liegeplatzkapazitäten von 4000 resp. 800 für den gesamten Bereich der Halbinsel Bug nördlich der Nationalparkgrenze mit den Erfordernissen der Raumordnung geprüft und in Form der Landesplanerischen Beurteilung vom 27.07.1998 - allerdings mit Einschränkungen - positiv beschieden worden. Dieses Ergebnis des Raumordnungsverfahrens ist für die Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB maßgeblich, wobei anzumerken ist, dass die Maßgaben die gesamten Planungsbereiche auf der Halbinsel Bug nördlich der Nationalparkgrenze betreffen.

Die Ergebnisse der Landesplanerischen Abstimmung beinhalten zusammengefasst folgendes:

- die Begrenzung der Beherbergungskapazitäten auf 2000 Betten und der Liegeplatzkapazitäten auf 400 für eine gesamttouristische Nutzung (folglich auch unter Einbeziehung des Plangebietes des B-Planes "Bug-Ostsee") auf der Grundlage eines auf ständig wechselnden Personenkreis ausgerichteten Betreiberkonzeptes in ganzjähriger Nutzung durch Einrichtungen der touristischen Infrastruktur
  - weitestgehende Schonung des vorhandenen Baumbestandes auf dem Bug mit näheren Maßgaben insbesondere auch für Waldausgleichsmaßnahmen
  - Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch bauliche Anlagen
  - Maßnahmen zur Verringerung des Pkw-Individualverkehrs sowie
-

- Errichtung einer separaten Kläranlage für die Abwasserbehandlung in Abstimmung mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Rügen.

## **2.2 Vorbereitende Bauleitplanung**

Auf der Grundlage der Landesplanerischen Beurteilung ist die zuvor bereits begonnene Flächennutzungsplanung neu aufgenommen und in Form der von der Gemeindevertretung Dranske am 02.11.2000 beschlossenen "1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Bug" nach § 6 Abs. 1 Baugesetzbuch mit Schreiben vom 15.11.00 durch das Ministerium für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern genehmigt worden.

Aufgrund der Komplexität des Vorhabens erfolgt die Entwicklung von Bauleitplänen in gesetzlicher Verantwortung der Gemeinde Dranske im zweistufigen Verfahren unter Beachtung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

Soweit in dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichende Festsetzungen getroffen werden, bedarf dessen einer Änderung im sog. Parallelverfahren. Ein grundlegend überarbeiteter Flächennutzungsplan ist mit der Bezeichnung "4. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dranske/Landkreis Rügen" von der Gemeinde zwischenzeitlich beschlossen und in das Auslegungsverfahren und TöB-Beteiligungsverfahren gegeben worden, welche beide zwischenzeitlich abgeschlossen sind. Die Flächennutzungsplanergänzungsänderung bleibt nach Abschluss der Auslegung inhaltlich unverändert und wird von der Gemeinde als solche beschlossen werden.

## **2.3 Konzeption des Vorhabensträgers**

### **2.3.1 Tourismuswirtschaftliches Konzept und Zielstellungen**

#### **2.3.1.1 Allgemeine Zielsetzung und Leitideen**

Der Vorhabensträger, die "Bug" GmbH & Co. KG, verfolgt mit seinen Planungen seit 1997 die Entwicklung einer Ferienanlage auf der Gesamtfläche des Nordbuges im Einklang mit den Zielen der Raum- und Landesplanung. Damit soll die Konversion des ehemaligen Militärstandortes unter Beseitigung der aus dieser jahrzehntelangen Nutzung herrührenden Vorbelastung zur zivilen Anschlussnutzung durchgeführt werden.

Aufgrund der die Wirtschaftlichkeit des Projekts beeinträchtigenden Ergebnisse der Landesplanerischen Abstimmung wurde die tourismuswirtschaftliche Konzeption auf neuer Grundlage aufgenommen. Federführend an dieser haben Fa. Creatop GmbH, Rostock, und die Wenzel + Partner AG, Hamburg, mitgewirkt.

Leitidee des Gesamtkonzeptes ist es, auf dem Projektstandort ein Ferienzentrums als neue Destination auf Rügen zu schaffen, das die bislang hier nur unterrepräsentiert vertretene Zielgruppe der Besucher höherer Einkommen mit einem spezifisch auf deren Bedürfnisse abgestimmten Angebotsmix gewinnen soll. Damit soll nach den Vorstellungen des Vorhabensträgers keine Konkurrenzsituation zu den auf der Insel bereits vorhandenen Einrichtungen geschaffen werden, vielmehr sollen zusätzliche Urlaubsanreize für den anspruchsvollen Urlauber, der ausländischen Destinationen bislang den Vorzug geben hat, geschaffen werden.

In einem alle Ansprüche der Ferienurlauber abdeckenden Sport-, Freizeit- und Unterhaltungsangebot werden die rügentypischen Themen "Sommer, Sonne, Strand" aufgegriffen und konsequent weiterentwickelt, um eine ganzjährige Auslastung als Grundvoraussetzung für die wirtschaftliche Tragfähigkeit zu erzielen, was aufgrund der ungünstigen klimatischen Bedingungen vor Ort und der verkehrsmäßigen Anbindung an die Ballungsgebiete des Bundesgebietes im Vergleich zu ausländischen Urlaubsorten besondere Anstrengungen erfordert.

#### **2.3.1.2 Zielgruppen und konzeptionelle Anforderungen**

Die Beeinträchtigung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen infolge der durch die Landesplanerische Abstimmung auferlegten Restriktionen macht umso mehr die Ausrichtung auf die Zielgruppe der anspruchsvollen Urlauber nötig, wozu gleichermaßen der familiengebun-

---

dene Urlauber, der sportaktive Alleinreisende sowie der erholungsuchende und naturverbundene ältere Tourist gehören.

Die in Standard, Komfort, Service und Raumprogramm sowie Preisniveau unterschiedlich gestalteten Beherbergungskapazitäten gehen auf die zielgruppenspezifischen Bedürfnisse dieser Gäste ein.

Gegenüber herkömmlichen Destinationen auf Rügen und generell an der deutschen Ostseeküste sind das Flächen- und Raumprogramm sowie die architektonische Gesamtgestaltung gleichermaßen großzügig und ansprechend ausgelegt. Die Architektur fügt sich behutsam in die vorhandene Naturlandschaft ein und passt sich in Größe, Ausgestaltung und Farbgebung harmonisch der Umgebung an. Die einzigartige Landschaft zwischen Ostseeküste und Bodden prägt den Inselcharakter des Standortes und macht den Reiz der Lage aus. Daher gilt im besonderen Maße, die in Mitleidenschaft gezogene Vegetation und insbesondere die Waldbereiche in ihrer ökologischen Funktion wiederherzustellen.

Der Vorhabensträger begreift tourismuswirtschaftliche Nutzung und Ökologie nicht als Widerspruch, sondern als eine Ergänzung.

### **2.3.2 Funktionalitäten und Bebauung**

Der B-Plan Nr. 11 beinhaltet konzentriert in Hafennähe den zentralen touristischen Anziehungspunkt mit Markthalle, Badetherme und intensiven Hotelnutzungen als eine in sich geschlossene funktionale Tourismusanlage.

Kernstück des Tourismuskonzeptes bildet die völlige Umgestaltung des Militärhafenbeckens zu einem modernen, multifunktionellen Hafen mit Sportmarina und Wirtschaftsteil. Die Bebauung hat aufgrund ihrer Dichte und zugeordneten Funktionalitäten demgemäß einen anderen Charakter als die im Geltungsbereich des benachbarten B-Planes Nr. 10 vorgesehenen Baulichkeiten, die zur möglichst störungsfreien Einfügung in die sensiblen Küsten- und Naturbereiche kleinteilig ausfallen. Die Ausrichtung des B-Planes Nr. 11 folgt hinsichtlich Funktionalität und städtebaulicher Verdichtung den Vorgaben der landesplanerischen Beurteilung, indem die besonders nutzungsintensiven Tourismusaktivitäten auf den hochgradig vorbelasteten resp. versiegelten Flächen nördlich des Hafenbeckens zusammengefasst werden und die Bebauung an den Rändern entlang der Wasserzonen in kleinteilige Formen übergeht, wodurch zugleich städtebaulich der Charakter der Geschlossenheit gewahrt bleibt und der Nutzungsdruck auf natursensible Bereiche innerhalb des Plangebietes gemindert wird.

Das weitläufige und streng nach militärischen Maßstäben errichtete Hafenbecken stellt angesichts der vergleichsweise geringen Liegeplatzkapazitäten die Konzeption vor besondere Herausforderungen, dem vorhandenen Raum ein stilvolles und unverwechselbares Gepräge zu verleihen. Die Investorensseite hat sich für die Lösung entschlossen, den Hafenbereich großflächig und naturnah im Gesamtkontext der vorgesehenen Hafenrandbebauung durch Schaffung einer künstlichen Insel im nördlichen Teil des Hafenbeckens und südwestlich anschließend eine Halbinsel sichtbar zu verkleinern und die Sport- bzw. Marinabereiche zu geschlossenen, völlig neu konzipierten Anlagen zusammenzufassen, um damit eine klare Funktions- und Nutzungsgliederung zu schaffen.

#### **2.3.2.1 Projektelemente im einzelnen**

Die Projektelemente sind insbesondere:

##### **SO 1 (Ferienhausgebiet "Boddenvillen")**

Dieses Gebiet beinhaltet dem Charakter und der Sensibilität der vorhandenen Naturlandschaft entsprechend eine Bebauung mit einzelstehenden Ferienhäusern auf großzügig geschnittenen Grundstücken mit bis zu vier Gästebetten im freundlichen nordisch-skandinavischen Stil. Die Häuser werden ein- bis zweigeschossig mit durchmischter Putz- oder Ziegelfassade und Reet- sowie Pfanneneindeckung ausgeführt.

---

#### **SO 2 (Feriendorf am Weiher)**

Die Randbebauung des umgestalteten Hafenbeckens und der nördlich anschließenden Flachwasserzone wird in aufgelockerter Form als Einzel-, Doppel oder Reihenhausbebauung in Gruppen mit maximal drei Wohneinheiten gebildet. Die Häuser werden im nordischen Stil als Holzkonstruktion ausgeführt. Gegenüber der Vorplanung gemäß erster Auslegungsfassung sind hier Mindestbreiten für die Baugrundstücke festgelegt worden, welche zum einen zur Auflockerung der Bebauung beitragen sollen und zum anderen der Entstehung einer übermäßigen Konzentration der Bettenkapazitäten durch diese zusätzliche Vorkehrung vorgebeugt werden soll.

#### **SO 3 (Schlösschen)**

Die neu zu schaffende Insel am Bodden bleibt einem einzelstehenden Ferienhaus mit exklusivem Charakter und repräsentativer Architektur vorbehalten. Auch hier ist gegenüber der ersten Auslegungsfassung durch Festsetzung von Grund-/Geschossflächen statt GRZ-/GFZ eine weitergehende Verbindlichkeit getroffen worden, die naturschutzfachlichen Minimierungsgedanken folgend die Bebauungsmöglichkeit weiter einschränkt.

#### **SO 4 (Thermenhotel)**

Im zentralen Bereich auf der Hotelachse entsteht nördlich ein L-förmiger Hotelbau mit 150 Zimmern in viergeschossiger Bauweise im Stil der nachempfundenen Bäderarchitektur. Entsprechend der konzeptionellen Ausrichtung dieser Anlage auf Familien und sportlich interessierte Gäste wird eine direkte Anbindung zu den Sportanlagen der Markthalle und zum Badehaus mit Wellness-Einrichtungen geschaffen. Gegenüber der ersten Fassung zur ersten Auslegung findet zugunsten einer weiteren Schonung des Landschaftsbildes eine Zurücknahme der zulässigen Firsthöhe auf 21,0 m statt.

#### **SO 5 (Zentrum/Markthalle)**

Zentrales Element der tourismuswirtschaftlichen Konzeption ist die Markthalle mit Nebeneinrichtungen, gelegen nördlich des Hafenbeckens und sich in Nord-Süd-Richtung zwischen Hafenbecken und Hotelriegel erstreckend, die mit einem vielfältigen Angebot an Unterhaltung, Kunst, Kultur, Sport und Animation unter einem überglasten Innenhof eine deutschlandweit einmalige Attraktion darstellt und zur ganzjährigen Auslastung der Ferienanlage beitragen soll. Die Markthalle besteht aus einer umlaufenden, mehrstöckigen Kulissenbebauung, die - von außen nicht einsehbar - im Innern unter Glasdächern einen Indoor-Sportbereich mit Tennis, Squash, Badminton und dgl. genauso beherbergt wie ein umfangreiches Gastronomieangebot, Diskotheken, Geschäften zur Deckung des touristischen Bedarfs und Räumlichkeiten für Ausstellungen und Konferenzen. Sie wird in den oberen Stockwerken eine Hotelfachschule aufnehmen, die dazu bestimmt ist, qualifizierte Nachwuchskräfte im Hotel- und Gaststättengewerbe insbesondere für den Bedarf der Gesamtanlage auszubilden und zu schulen. Entsprechende Kapazitäten für die Unterbringung der Schüler (max. 50 Betten) sind in Verbindung mit den Schulungseinrichtungen vorgesehen. Die Markthalle wird weiterhin die zentrale Verwaltung des BUG Baltic Sea Resort und öffentliche Einrichtungen wie Post, Polizeistation, Sanitätsstation vorhalten.

In demselben Sondergebiet gelegen, aber baulich davon abgesetzt, rundet die Badetherme in der Achse des gegenüberliegenden Hotelriegels gelegen, das ganzjährige Sportangebot ab. Die großzügige Therme ist gestaltet in eine Bad- und Erlebnislandschaft, die sich für die Sommernutzung den boddenseitigen Freianlagen öffnet. Die Badetherme wird im Obergeschoss über eine direkte Anbindung an die Markthalle verfügen. An das Markthallengebäude schließt sich westlich der Marktplatz an, der Raum für ganzjährige Veranstaltungen unter freiem Himmel gibt. Zusammen mit der am Wasser gelegenen Kapelle bildet die Markthalle ein geschlossen wirkendes Gebäudeensemble mit Bezügen zur klassischen Bäderarchitektur am Hafenrand, das den maritimen Gesamtcharakter zur Geltung bringen soll.

---



Der gesamte Gebäudekomplex hat bauplanungsrechtlich mit der gewählten Differenzierung der Gebäudehöhen und Festlegung von Beschränkungen der GRZ/GFZ eine erhebliche weitere Zurücknahme der Baugrenzen in enger Anpassung an die städtebaulich, architektonische Planung erhalten.

#### **SO 6 (Grandhotel)**

Die Hotelachse findet ihren Abschluss mit dem dem Yachthafen zugewandten Grandhotel, ein im herrschaftlichen Stil der nachempfundenen Bäderarchitektur weitläufig sichtbares, repräsentatives Haus höchsten Hotelstandards mit 150 Zimmern und allen Einrichtungen gastronomischer Art auf hohem Niveau.

Unter Berücksichtigung der vorgetragenen TöB-Bedenken zur Gebäudehöhe findet eine Reduzierung der Firsthöhe auch hier statt.

#### **SO 7 (Gastronomie)**

Östlich der zentralen Hotelanlagen entstehen im Uferbereich zum Wieker Bodden auf einer vorhandenen versiegelten Fläche Gastronomieeinrichtungen, die der Landschaft angepasst auch in Reeteindeckungen ausgeführt werden können.

#### **SO 8 (Feriendorf am Hafen)**

Der umgestaltete Hafenbereich findet landseitig seinen Abschluss in der aufgelockerten Hafenbebauung im urbanen Stil entlang der Uferzonen, der Hafeninsel und der Halbinsel seine östliche Begrenzung. Die dort im nordischen Stil gehaltenen Reihenhäuser in zweigeschossiger Bauweise erfahren durch die Aufnahme von Vorsprüngen und Gesimsen einen belebten Charakter und sollen einen in sich geschlossenen, gewachsenen Gesamteindruck vermitteln.

Mit Festlegung von Baugrenzen und Bestimmung der Mindestbreiten der Baugrundstücke wird hier nunmehr eine kleinteilige Bebauung zusätzlich gesichert.

#### **SO 12 (Seglerclub)**

Weiter südlich, zu Beginn der südlichen Hafentier, ist der Seglerclub gelegen, bei dem es sich um eine geschlossene Anlage in direkter Anbindung der benachbarten Seglerapartmananlage handelt und vor allem zur Versorgung der Segler dient. Dementsprechend nimmt die Anlage gastronomische Betriebe, Sanitäreinrichtungen und Verkaufsflächen auf. Der Baustil wird sich ebenfalls an nordischen Vorbildern orientieren.

#### **SO 11 (Seglerdorf)**

Den Abschluss der Hafenrandbebauung bildet schließlich in zweigeschossiger Bauweise im norwegischen Stil die Bebauung der vorhandenen Pier der südlichen Hafeneinfassung mit in Reihe angeordneten Apartmenthäusern, die das sog. Seglerdorf bilden und Wassersportlern mit kleineren Apartments und Küchenausstattungen Unterkunft bieten soll.

#### **SO 13 - 15 (Schiffsversorgungseinrichtungen)**

Im südlichen Teil des Plangebietes schließen sich die Gebäude und Einrichtungen zur Versorgung des Bootsbetriebes an. Dazu gehören insbesondere ein Winterlager (SO 13), bestehend aus einer großen Lagerhalle im Stil einer Speicherstadt mit dazugehörigen Einrichtungen zur Wartung und Pflege von Booten einschließlich Krananlagen, Einrichtungen zur Bootsaurüstung (SO12) sowie eine Wassertankstelle (SO 14).

Auf Anregung der TöBs wird zur vorgesehenen baulichen Ausführung darauf hingewiesen, dass der Servicebereich eine 30 m lange Kaianlage umfasst, die außerhalb des Hafenbereiches an der vorhandenen Wasserlinie süd-westlich der vorhandenen Pier 4 entsteht. Der Kai wird durch eine senkrechte Spundwand ausgebildet, vor der bis auf eine Wassertiefe von

---

4,0 m eine Ausbaggerung stattfindet. Am Kai befinden sich ein Treppenliftanlage (ausgelegt bis 50 t Tragkraft) für die Anlandung der Boote und ein weiterer Kran für das Umsetzen der Bootsmaste. Landseitig dieser Pier wird eine Wassertankstelle mit je zwei 20.000 Liter Erdtanks für Diesel und Benzin errichtet. Ferner wird in diesem Bereich eine Fäkalentsorgungsstation, eine Annahmestation für haushaltsüblichen Sondermüll und Altöl, ein Bootswaschplatz mit Wasseraufbereitung sowie eine Entsorgungsstation für Bilgenwasser untergebracht.

#### **SO 9 (Fischerdorf)**

Zwischen der in der Bausubstanz bestehen bleibenden nördlichen Pier und dem kreisrund ausgestalteten Gastliegerbereich entsteht das Fischerdorf, bestehend aus eingeschossigen Holzbauten, entweder fest auf Stelzen stehend oder schwimmend auf Pontons ausgeführt, in einer beschaulichen Architektur im nordischen Stil gehalten, das vielfältige Verkaufseinrichtungen zur Deckung des touristischen Bedarfes und Gastronomiebetriebe mit einer besonderen Ausrichtung auf das maritime Thema (beispielhaft Fischerkneipe, Fischrestaurant) aufnimmt. Die Baulichkeiten werden über Steganlagen miteinander verbunden, wodurch der Gesamtanlage ein besonders gewachsenes Gepräge unmittelbar am Wasser verliehen wird. Daneben werden Anlegemöglichkeiten mit entsprechenden Versorgungseinrichtungen für Fährschiffe geschaffen, was zur Belebung dieses südlichen Hafenbereiches maßgeblich beitragen soll.

#### **SO 10 (Leuchtturm)**

Der südlich nunmehr an das Fischerdorf angrenzende Leuchtturm entsteht als ein architektonisch markantes Gebäude, dem mehrere Funktionen zugeordnet sind. Zum einen erfüllt dieser mit den entsprechenden Einrichtungen Aufgaben zur Schiffssicherheit. Dabei ist er zur Aufnahme einer Beobachtungsstation gedacht, von welcher aus der gesamte Hafenbereich und der Schiffsverkehr im Hafen entlang der Fahrrinne und vor allem die Wassersportaktivitäten in südwestlicher Richtung überwacht werden können. Letzteres ist insbesondere nötig, um etwaige Störeinflüsse durch eindringende Wassersportaktivitäten in die Schutzzone des Nationalparks zu erkennen. Der Leuchtturm ist markantes maritimes Wahrzeichen und damit prägend für die Hafenfunktion und die Entstehung eines hafentypischen Ambientes. Er ist im Rahmen der architektonisch-künstlerischen Planung unverzichtbares Element für die Schaffung des Freizeit- und Erlebnishafens. Der Baustil orientiert sich an typisierenden Vorbildern im baltischen Raum und ist das Ergebnis einer sorgsam stilkundlichen Untersuchung ("Halbinsel Bug auf Rügen, Architekturtheoretisches Gutachten ...", Dr. Volker Droste, Dr. Harald Meyer, vom 15.03.1999).

Auch die im übrigen im Ostseeraum nichttypische runde Formgebung mit markantem Rot-Weiß-Anstrich wurde nicht gewählt, um keine störende Außenwirkung auf das Landschaftsbild zu erzeugen.

#### **Hafen- und Gewässerausbau**

Das vorhandene Hafenbecken wird - wie bereits eingangs geschildert - großzügig umgestaltet und erfährt eine klare Gliederung nach Funktionen. Die Dauer- und Gastliegerbereiche für Motor- und Segelboote, konzipiert auf ein Gesamtfassungsvermögen von nicht mehr als 400 Liegeplätzen, werden räumlich voneinander getrennt, wodurch im Kontext der Hafenbebauung eine hafentypische Atmosphäre entwickelt werden soll. Der Gastliegerbereich wird im nördlichen Sektor des Hafenbeckens in eine elegant kreisrund gekrümmten Anlage zusammengefasst und mit allen notwendigen Betriebseinrichtungen für den Segelsport ausgestattet. Die Steganlage werden entweder auf Pfählen stehend oder als Schwimmpontons über Brücken mit den landseitigen Anlagen verbunden. Entlang der südlichen Pier des Hafenbeckens werden demgegenüber die Steganlagen des Dauerliegerhafens rechtwinklig angeordnet. Zum Norden wird die heutige Begrenzung des Hafenbeckens aufgelassen und durch einen Gewässerzug mit Durchlässen zu beiden Seiten der neu zu schaffenden Hafeninsel erweitert. Es wird eine durchlässige Verbindung zu den nördlich der zentralen Bebauungsor-

---

ten vorgesehenen Flachwasserzone zwischen einer neu zu schaffenden Insel am Wiker Bodden und der Uferbebauung mit Ferienapartments geschaffen. Die Gewässerneuanlage vollzieht sich in diesem Bereich auf ehemals versiegelten Flächen und ist Bestandteil der Freianlagenplanung, welche von dem Gedanken getragen ist, angesichts der restriktiv zuerkannten Tourismuskapazitäten eine städtebaulich-atmosphärische Verdichtung herbeizuführen und attraktive Lagen am Wasser für eine Bebauung zu schaffen. Dementsprechend wird das neue Gewässer als nicht beschiffbare Flachwasserzone mit einer Tiefe von 1,5 m ohne verkehrsmäßige Zweckbestimmung angelegt.

#### **2.3.2.2 Infrastrukturplanung**

Im Plangebiet sind auf die ehemals militärische Nutzung abgestimmte Erschließungsanlagen vorhanden. Das gesamte Straßen- und Wegenetz bedarf der Neuanlage, wobei die Haupttrassen weitgehend dem Verlauf der gegenwärtig noch vorhandenen Straßenzüge folgen werden. Die Straßen werden dem öffentlichen Verkehr zugänglich gemacht.

Das gesamte Leitungsnetz für Strom-, Wasser- und Gasversorgung sowie Telekommunikation bedarf gleichermaßen des Ausbaus, wobei nur zum Teil auf noch vorhandene Einrichtungen zurückgegriffen werden kann.

Die im benachbarten Gebiet des B-Planes Nr. 10 "Bug-Ostsee" vorgesehene zentrale Abwasseraufbereitungsanlage ist ebenfalls zur Entsorgung des vom B-Plan Nr. 11 umgrenzten Gebietes vorgesehen. Gleiches gilt für die den dort geplanten Betriebshof sowie die zentrale Müllsammelstelle.

#### **2.3.2.3 Investitionsvolumen und Realisierungszeitraum**

Die baulichen Maßnahmen einschließlich Infrastruktur im Plangebiet haben einen Umfang in einer Größenordnung von ca. 350 Mio. DM. Die Realisierung soll nach Schaffung der baulichen Voraussetzungen in einem Zeitraum von drei bis vier Jahren stattfinden.

Die wirtschaftlich erfolgreiche Realisierung des Vorhabens setzt den Einsatz von Fördermitteln der GA-Förderung in mehrstelliger Millionenhöhe voraus. Entsprechende Förderanträge sind seitens des Vorhabensträgers gestellt.

#### **2.3.2.4 Betreiberkonzept**

Sämtliche Einrichtungen werden nach derzeitigem Planungsstand unter Führung eines zentralen Managements unter einem einheitlichen Dachmarkenkonzept betrieben. Nicht auszuschließen ist, dass der Betrieb der Hoteleinrichtungen und einzelner Servicebereiche auf namhafte Betreiber auf der Grundlage von Managementverträgen übertragen wird.

Die Tourismusanlage wird entsprechend ihrer konzeptionellen Ausrichtung der Allgemeinheit zugänglich sein und keinen geschlossenen "Club"-Charakter haben. Der Hafenbereich wird im übrigen nicht kommunalisiert, sondern als privater Wirtschafts- und Sporthafen mit öffentlichem Charakter betrieben.

Der Arbeitskräftebedarf in der Betriebsphase der Tourismusanlagen wird von dem Vorhabensträger auf etwa 350 - 400 Voll- und Teilzeitkräfte in unterschiedlichen Funktionen geschätzt.

Die Vorhaben im Plangebiet stellen sich als funktionale, selbständig nutzbare und erschlossene Anlage dar.

## **2.4 Planungshoheit der Gemeinde**

Die Gemeinde Dranske nimmt im Rahmen der ihr obliegenden Bauleitplanung auf die Belange des Vorhabensträgers insofern Rücksicht, als das die Inhalte des Bebauungsplanes auf den konzeptionellen Rahmen des Vorhabensträgers abgestimmt sind und die Absicht verfolgt wird, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens zu schaffen.

Eine Beschneidung der hoheitlichen Zuständigkeit der Gemeinde als Träger der Bauleitplanung ist damit unter keinen Umständen verbunden. Dies ist deklaratorisch in einem mit der Gemeinde Dranske geschlossenen Städtebaulichen Vertrag festgelegt. Darin ist u. a. fest-

---

gehalten, dass die Gemeinde von sämtlichen Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung der Bauleitplanung und der dadurch ausgelösten Folgekosten freigehalten wird.

## **2.5 Umweltverträglichkeitsuntersuchung**

### **2.5.1 Notwendigkeit und Inhalte des Prüfverfahrens**

Auf der Grundlage des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990, beruhend auf der EG-Richtlinie zur UVP, jüngst geändert durch Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. Jahrgang 2001, Teil I Nr. 40, S. 1950 ff., vom 27.06.1985, 85/337/EWG), hat für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen nach § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB eine Umweltverträglichkeitsprüfung stattzufinden, sofern es sich um ein nach der Anlage zu § 3 UVPG sog. UVP-pflichtiges Vorhaben handelt. Als Rechtsgrundlagen sind weiterhin zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Begründung bereits das im Entwurf bekannte Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz im Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landes-Umwelt-Richtlinien-Umsetzungsgesetz-LUmwRLUG M-V) sowie der gleichfalls im Entwurf bis dahin bekannte Landes-Einführungserlass zur Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bebauungsplanung zu beachten. Grundsätzliche Auswirkungen auf das vorliegend einzuhaltende Verfahren hat die geänderte Gesetzeslage nicht, weil das Vorhaben nach wie vor als UVP-pflichtig einzustufen bleibt. Entsprechend § 17 UVPG wird im Rahmen der Bauleitplanung das Prüfverfahren als unselbständiger und somit integrierter Bestandteil durchgeführt. Es hat somit eine umfassende Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter im Sinne des § 2 Abs. 1 UVPG stattzufinden. Bewertungsmaßstäbe sind die in § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB aufgestellten allgemeinen Ziele, die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 und § 1 a BauGB sowie vor allem Erhaltungs- und Schutzziele von Gebieten im Sinne von § 1 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB insbesondere.

Die bereits zum damaligen Raumordnungsverfahren angestellte Umweltverträglichkeitsuntersuchung macht insoweit die Durchführung eines gesonderten Verfahrens zur Umweltverträglichkeit nicht entbehrlich, weil das im Plangebiet vorgesehene Vorhaben eine Konkretisierung erfahren hat, dessen Auswirkungen nunmehr zu bewerten sind.

Die UVS baut auf den im Jahre 1997 zum ROV durchgeführten UVS auf und führt nunmehr auf der Grundlage einer umfassenden Erhebung insbesondere der faunistischen Arten eine vertiefende Betrachtung durch. Gegenstand der UVS sind gleichermaßen die landseitigen wie die wasserseitigen baulichen, anlage- und betriebsbedingten Einwirkungen, insbesondere unter Berücksichtigung der umfangreichen wasserbaulichen Maßnahmen im Bereich des Hafens und im nördlichen Bereich des Plangebietes in Form der vorgesehenen Flachwasserzone.

### **2.5.2 Bisheriger Verfahrensverlauf und Umfang**

Entsprechend §§ 5, 6 UVPG sind sog. Scopingtermine mit den involvierten Behörden und Umweltverbänden verfahrensbegleitend abgehalten worden. Darin ist eine Klärung über Inhalte und Umfang der Untersuchungen durchgeführt worden.

### **2.5.3 Behandlung der Ergebnisse**

Die in der UVP gewonnenen Erkenntnisse und Ergebnisse fließen in den Abwägungsvorgang nach den allgemeinen Abwägungsgrundsätzen gemäß § 1 Abs. 6 BauGB mit ein. Die ggf. aus den ergänzenden Erhebungen gemäß abgestimmten Untersuchungsrahmen zu den Arten herzuleitenden Erkenntnisse sind in einer abschließenden Bewertung zu berücksichtigen und veranlassen ggf. eine Überprüfung der Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes.

---

## **2.6 FFH- und Vogelschutzgebiets-Verträglichkeitsuntersuchung**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die Erhaltungsziele resp. Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und die europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne der Vogelschutz- und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie nach § 1 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zu berücksichtigen.

Das Plangebiet grenzt im Süden an den unter Gebiets-Nr. 46 gemeldeten zusammenhängenden Landschaftsbereich "Dombusch, Bessin und Bug" mit dem Schutzstatus Nationalpark "Vorpommersche Boddenlandschaft" und Europäisches Vogelschutzgebiet "Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft". Dieser beinhaltet FFH-Lebensraumtypen in Form von Sandbänken (Nr. 1110), dem Bodden (Nr. 1160), einjährigen Spülsäumen (Nr. 1210), mehrjährigen Vegetationen der Kiesstrände (Nr. 1220) u. a. In einiger Entfernung von dem Vorhaben ist das FFH-Gebiet "Steilküste und Blockgründe Wittow" gelegen.

Es ist insoweit im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsuntersuchung zur Bebauungsplanung die Verträglichkeit der für das Plangebiet vorgesehenen Festsetzungen und Darstellungen und sonstige Maßnahmen auf ihre Vereinbarkeit mit den Schutzziele der benachbarten Gebiete zu untersuchen.

## **2.7 Hinweise zum Ablauf des Bauleitverfahrens**

Die Gemeinde Dranske hat die Aufstellung eines vorliegenden Bebauungsplanentwurfes gemäß Beschlussvorlage Nr. 120-16/2001 am 05.10.00 nach eingehender Beratung im Hauptausschuss der Gemeinde am Vortage mit Billigung des Beauftragten für den Bürgermeister und die Gemeindevertretung beschlossen. Am 21.11.00 fand eine frühzeitige Bürgerbeteiligung entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB in der Gemeinde Dranske mit den Bürgerinnen und Bürgern unter der Leitung des Beauftragten für den Bürgermeister und die Gemeindevertretung sowie Vertretern des Vorhabensträgers statt, bei der eingehend die planerische Konzeption erörtert wurde. Im Mittelpunkt der Fragestellungen aus der Mitte der Bürgerschaft standen die wirtschaftlichen Auswirkungen und die zu erwartenden positiven Impulse des Projektes sowie die Umweltschutzbelange.

Auf der Grundlage des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses unter der Nummer 144-21/2001 der Gemeinde Dranske vom 30.05.2001 fand die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung durch Aushänge in der Zeit vom 14.05. -12.06.2001 statt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes erster Fassung wurde sodann in der Zeit vom 01.06. - 02.07.2001 abgehalten. Informationen an die TöB/Nachbargemeinden über die öffentliche Auslegung und parallele Beteiligungen nach § 4 BauGB wurden am 31.05.2001 abgegeben. Die Planungsanzeige an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern erfolgte am 05.06.2001. Die Gemeinde fasste den Beschluss über die 2. Auslegung unter dem 04.12.2001, diese fand in der Zeit vom 15.10. bis 19.11.2001 statt. Parallel dazu erfolgte die Plananzeige an das Amt für Raumordnung und Landesplanung.

---

## **B. Städtebauliche Aufgabenstellung und Ziele**

### **1. Ziele städtebaulicher Entwicklung**

Aus § 1 Abs. 5 BauGB leiten sich die für die geordnete und ausgewogene städtebauliche Entwicklung im planerischen Abwägungsprozess zu berücksichtigenden allgemeinen Zielstellungen und Planungsleitlinien ab, denen der B-Plan im Abwägungsergebnis zu entsprechen hat.

Dazu gehören nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB insbesondere nach den gegebenen Verhältnissen im Plangebiet als Planungsleitlinien die vorliegend besonders berührten Anforderungen

- an die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung
- an die Erneuerung und Fortentwicklung der betroffenen Ortsteile
- an die Belange des Umwelt- und Naturschutzes unter Einschluss der Landschaftspflege und des Naturhaushaltes
- an die Belange der Wirtschaft und der mittelständischen Wirtschaftsstrukturen, des Verkehrs einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs sowie der Versorgung mit Wasser und Energie sowie der Abwasserbeseitigung und Abfallentsorgung, ferner die der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen.

Die oben genannten Planungsleitziele erfahren nach den durch die in der Raum- und Landesplanung getroffenen Zielfeststellungen aufgrund der festgelegten tourismuswirtschaftlichen Nutzung eine nähere Spezifizierung und inhaltliche Gewichtung, welche bereits in der für dieses Plangebiet bestehenden Flächennutzungsplanung angelegt ist.

Aufgrund der vorgefundenen Situation und naturräumlichen Eigenarten und vorgenannten Zielstellungen der Raumplanung leiten sich die nachfolgenden spezifisch städtebaulichen Ziele für das Plangebiet, allerdings ohne Priorität und Gewichtung, ab.

#### **1.1 Anforderungen des Tourismus und der Wirtschaftsförderung**

Anlass, Ziel und Gegenstand der Bauleitplanung ist die Realisierung einer tourismuswirtschaftlichen Anlage in Übereinstimmung mit der durch die Landesplanung zugeordneten Zweckbestimmung in einem Tourismusschwerpunktraum.

Die seit 1991 brachliegende Liegenschaft soll im Zuge einer grundlegenden zivilen Anschlussnutzung einer Konversion zugeführt und planmäßig für den Tourismus erschlossen werden. Mit der Realisierung der im Plangebiet vorgesehenen tourismuswirtschaftlichen Anlagen soll für die Gemeinde Dranske eine wichtige wirtschaftliche Basis geschaffen und vor allem der hohen Arbeitslosigkeit abgeholfen werden, um dem anhaltenden Wegzug der Erwerbsbevölkerung aus dem Gemeindegebiet zu begegnen.

Zwischen Gemeinde und Vorhabensträger besteht Einvernehmen darüber, dass die Entwicklung des Tourismusvorhabens und die Fortentwicklung der Gemeinde gleichermaßen und koordiniert in gegenseitiger Abstimmung zu erfolgen haben.

Die Vorhaben im Plangebiet haben nach ihrer konzeptionellen Ausrichtung Rücksicht auf die vorhandenen Wirtschaftsstrukturen in der Tourismusregion Nord-Rügen zu nehmen und nachhaltige belebende Impulse für die Fortentwicklung dieser Region zu setzen.

Die Gemeinde erkennt an, dass diese Zielstellung auch als eine Aufgabe der öffentlichen Infrastrukturförderung zu betrachten ist, die ein finanzielles öffentliches Engagement voraussetzt.

#### **1.2 Anforderung der Umwelt und Natur**

Die besondere Störanfälligkeit und Bedeutung des Naturraumes mit dem angrenzenden FFH-Schutzgebiet und wertvollen Biotopen stellt besondere Anforderung an die Ausgestal-

---

tung der nach den Planungen des Vorhabensträgers vorgesehenen baulichen Anlagen und Einrichtungen.

Unter Berücksichtigung der schutzwürdigen Belange der Natur und des Landschaftsbildes sind die zu erwartenden Einwirkungen auf das für die Funktion der Gesamtanlage notwendige Maß zu beschränken und haben dem naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsgebot in besonderer Weise zu entsprechen.

Demzufolge hat sich die Bebauung überwiegend auf die bereits vorbelasteten und insbesondere versiegelten und verträmmerten Bereiche zu beschränken.

### **1.3 Anforderungen an die Infrastrukturplanung**

Da das Plangebiet über keine auf die touristische Nutzung ausgerichtete Infrastruktur verfügt, hat eine bedarfs- und funktionsgerechte Anlage der Verkehrswege zu erfolgen, die unter Beachtung der vorerwähnten Planungsziele die vorhandene Streckenführung entlang der vorhandenen Trassen aufnimmt. Die Verkehre sind durch die Trassenführung so zu leiten, dass die Immissionsbelastungen minimiert werden. Die durch die Realisierung des Vorhabens initiierten zusätzlichen Verkehrsmengen und Immissionsbelastungen des motorisierten Individualverkehrs sind im Hinblick auf ihre Auswirkungen außerhalb des Plangebietes einer Untersuchung zu unterziehen. Letztere sind insbesondere durch die Einbindung des ÖPNV zu verringern.

Alle Anlagen zur Ver- und Entsorgung haben neuesten technischen Standards zu entsprechen. Das anfallende Schmutzwasser ist entsprechend den Anforderungen der Landesplanerischen Abstimmung der zentralen Abwasserbeseitigungsanlage im benachbarten Plangebiet des B-Planes Nr. 10 "Bug-Ostsee" zuzuführen.

### **1.4 Städtebauliche Planung und Gestaltung**

#### **1.4.1 Festsetzungen und Darstellungen des B-Planes im Allgemeinen**

##### **1.4.1.1 Rechtsgrundlagen**

Die in dem B-Plan zeichnerisch und textlich getroffenen Festsetzungen beruhen auf den Bestimmungen des

- Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. v. 01.01.1991 (zuletzt geändert durch Gesetz zur Umsetzung der IVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. 1. S. 1950))
- der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Januar 1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Juli 1998

und nehmen die oben formulierten besonderen Zielsetzungen der Planung auf.

##### **1.4.1.2 Festsetzungen und Inhalte des B-Planes**

Der B-Plan "Bug-Bodden" beinhaltet dementsprechend auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 BauGB planungsrechtliche Festsetzungen in der Hauptsache über

- die Art und das Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)
  - die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - die Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
  - die von Bebauung freizuhaltenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
-

- die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)
- Flächen zur Entwicklung und Pflege von Natur- und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB)
- Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b) BauGB)
- die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit oder eines Erschließungsträgers belasteten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

und Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB).

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für einzelne Baugebiete haben ihre Grundlage in § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V.

#### **1.4.1.3 Planzeichnung**

Die Planzeichnung gibt die Grenzen des Plangebietes entsprechend der vorzunehmenden Inkommunalisierung im Maßstab 1:2000 wieder. Die Plangebietsgrenze folgt küstenseitig der Mittelwasserlinie. In der Planzeichnung ist die vorhandene Bebauung aus militärischer Vornutzung als Marinestützpunkt der Volksmarine als Bestand unterlegt. Der Umfang der vorhandenen Gebäudereste, Vertrümmerungen und versiegelten Flächen aus früheren Zeiten ist nicht wiedergegeben und geht über die in der Planzeichnung ersichtlichen Baulichkeiten tatsächlich hinaus.

## **2. Festsetzungen zu den Baugebieten**

### **2.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **2.1.1 Gebietscharakter**

Die als Baugebiete ausgewiesenen Flächen stellen ihrer zugeordneten Nutzung für die Zwecke einer touristischen Ferienanlage allesamt Sondergebiete der Typisierung nach §§ 10,11 BauNVO dar.

Die Festsetzungen über die Art und die bauliche Nutzung erfolgen hierbei in Übereinstimmung mit der konzeptionellen Planung und dem Flächen-, Raum- und Nutzungsprogramm des Vorhabensträgers. Die Festsetzungen lassen hierbei einen Spielraum für die genaue Einpassung und Positionierung der Baukörper im Hinblick auf die notwendige Konkretisierung der Gebäudeplanung.

#### **2.1.2 Baugebiete nach § 10 BauNVO**

Abkürzungen, im folgenden verwendet:

OK EFF = Oberkante Erdgeschossfertigfußbodenhöhe

FH = (größtmögliche) Firsthöhe

Es sind folgende Festsetzungen getroffen:

---



<b>SO 1 Ferienhausgebiet - Boddenvillen -</b>	
Art der baulichen Nutzung	
1.	Zulässig sind:
1.1	Ferienhäuser als Einzelhäuser mit je 1 WE
1.2	Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser
1.3	Stellplätze, Carports und Garagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf
2.	Ausnahmsweise können zugelassen werden:
	Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke, sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung sowie Wohneinheiten für Betriebsinhaber und Personen, die im Beherbergungsgewerbe innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes tätig sind.
GRZ:	0,1
GFZ:	0,2
Zahl der Vollgeschosse:	II, das 2. VG muss im DG liegen
Höhe baulicher Anlagen:	OK EFF= +2,10 (min.) bis 2,30 (max.) üHN FH = 10 m ü OK EFF
Bauweise:	Offen, nur Einzelhäuser zulässig
Mindestgröße der Baugrundstücke:	800 qm

Hinweise:

Größe SO-Gebiet: 1,02 ha

Anzahl Gästebetten (max.): 20

<b>SO 2 Ferienhausgebiet - Feriendorf am Weiher -</b>	
Art der baulichen Nutzung	
1.	Zulässig sind:
1.1	Ferienhäuser mit je 1 WE
1.2	Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser
1.3	Stellplätze, Carports und Garagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf
2.	Ausnahmsweise können zugelassen werden:
	Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke, sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung sowie Wohneinheiten für Betriebsinhaber und Personen, die im Beherbergungsgewerbe innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes tätig sind.
GRZ:	0,4
GFZ:	0,8
Zahl der Vollgeschosse:	II
Höhe baulicher Anlagen:	OK EFF= +2,10 (min.) bis 2,30 (max.) üHN FH = 12 m ü OK EFF
Bauweise:	Offen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Mindestbreite der Grundstücke:	10,0 m bzw. 13,0 m

Hinweise:

Größe SO-Gebiet: 3,91 ha

Anzahl Gästebetten (max.): 210

<b>SO 3 Ferienhausgebiet - Schlösschen-</b>	
Art der baulichen Nutzung	
1.	Zulässig sind:
1.1	Ferienhäuser als Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten
1.2	Stellplätze, Carports und Garagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf
GR:	300 qm
GF:	400 qm
Zahl der Vollgeschosse:	II
Höhe baulicher Anlagen:	OK EFF= +2,10 (min.) bis 2,30 (max.) üHN FH = 11 m ü OK EFF
Bauweise:	Offen

Hinweise:

Größe SO-Gebiet: 0,12 ha

Anzahl Gästebetten (max.): 6

<b>SO 8 Ferienhausgebiet - Feriendorf am Hafen -</b>	
Art der baulichen Nutzung	
1.	Zulässig sind:
1.1	Ferienhäuser mit je 1 WE
1.2	Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser
1.3	Stellplätze, Carports und Garagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf
2.	Ausnahmsweise können zugelassen werden:
2.1	Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie Einrichtungen zur Freizeitgestaltung sowie Wohnungseinheiten für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personen, die im Beherbergungsgewerbe innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes tätig sind.
GRZ:	0,4
GFZ:	0,8
Zahl der Vollgeschosse:	II
Höhe baulicher Anlagen:	OK EFF= +2,10 (min.) bis 2,30 (max.) üHN FH = 12 m ü OK EFF
Bauweise:	Offen
Mindestbreite der Grundstücke:	10,0 m

Hinweise:

Größe SO-Gebiet: 4,64 ha

Anzahl Gästebetten (max.): 306

<b>SO 11 Ferienhausgebiet- Seglerdorf -</b>	
Art der baulichen Nutzung	
1.	Zulässig sind:
1.1	Ferienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten
1.2	Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser
GR:	1.800 qm
GF:	3.500 qm
Zahl der Vollgeschosse:	II
Höhe baulicher Anlagen:	OK EFF= +2,10 (min.) bis 2,30 (max.) üHN FH = 10 m ü OK EFF
Bauweise:	Offen

Hinweise:

Größe SO-Gebiet: 0,47 ha

Anzahl Gästebetten (max.): 86

### 2.1.3 Baugebiete nach § 11 BauNVO

Es sind folgende Festsetzungen getroffen:

<b>SO 4 – Thermenhotel -</b>	
Art der baulichen Nutzung	
	Das Sondergebiet - Thermenhotel - dient zu Zwecken des Beherbergungsgewerbes und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes, zur Freizeitgestaltung und zur Aus- und Fortbildung
1.	Zulässig sind:
1.1	Gebäude und Anlagen des Beherbergungsgewerbes mit bis zu 300 Betten
1.2	Bis zu drei Wohnungen für die im Thermenhotel tätigen Betriebsinhaber, Betriebsleiter sowie Personen, die in diesem Beherbergungsgewerbe und den dazugehörigen Versorgungs-, Verkaufs- und Erholungseinrichtungen tätig sind
1.3	Anlagen für die Verwaltung des Hotels
1.4	Stellplätze und Garagen für Bedienstete des Hotels sowie für Kurzparker für den durch die Nutzung verursachten bedarf
1.5	Anlagen für sportliche, gesundheitliche und kulturelle Zwecke
1.6	Sonstige, der Zweckbestimmung des Gebietes dienende Verkaufseinrichtungen mit insgesamt bis zu 200 qm Verkaufsfläche sowie Schank- und Spisewirtschaften
GR:	4.500 qm
GF:	16.000 qm
Zahl der Vollgeschosse:	IV
Höhe baulicher Anlagen:	OK EFF= +2,10 (min.) bis 2,30 (max.) üHN FH = 21 m ü OK EFF

Hinweise:

Größe SO-Gebiet: 1,86 ha

Anzahl Gästebetten (max.): 300

SO 5 – Zentrum/Markthalle -	
Art der baulichen Nutzung	
	Das Sondergebiet – Zentrum/Markthalle – dient zu Zwecken der Versorgung und sonstigen zentralen Einrichtungen innerhalb des Feriengebietes auf der Halbinsel Bug und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen
1	Zulässig sind:
1.1	Ein Verbrauchermarkt/Lebensmittelversorger mit einer max. Verkaufsfläche von 750 qm.
1.2	Einzelhandelsbetriebe mit einer max. Verkaufsfläche von 200 qm je Laden und einer max. Gesamtverkaufsfläche von 2.300 qm.
1.3	Badehaus sowie Anlagen und Einrichtungen für sportliche und die Gesundheit fördernde Zwecke
1.4	Schank- und Speisewirtschaften
1.5	Vergnügungstätten
1.6	Anlagen und Räume für die Information, Betreuung und Verwaltung der Ferienanlage
1.7	Anlagen und Einrichtungen für sportliche Fort- und Weiterbildung sowie die ärztliche und medizinische Versorgung der Nutzer der Ferienanlage
1.8	Schulungsräume für Auszubildende in den angegliederten Hotels und Gastronomie-gaststätten
1.9	Ateliers und Büros für Dienstleistungen des touristischen Bedarfs
1.10	Bis zu 50 Betten für Auszubildende in den angegliederten Hotels und Gastronomie-stätten
1.11	Anlagen für kulturelle, kirchliche, sportliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung
1.12	Gebäudeteile und Anlagen des Beherber-gungsgewerbes
1.13	Stellplätze für Bedienstete der Markthalle und der angrenzenden Hotels sowie Kurz-parker für den durch die Nutzung verursach-ten Bedarf
2.	Ausnahmsweise können zugelassen wer-den:
	Wohneinheiten im 1. und 2. OG für Betriebs-inhaber, Betriebsleiter, Personen, die im Be-herbergungsgewerbe tätig sind, sowie bis zu 5 Wohneinheiten für Ausbildungspersonal

GR:	westlicher Teilbereich:	32.000 qm
	östlicher Teilbereich:	6.600 qm
GF:	westlicher Teilbereich:	50.000 qm
	östlicher Teilbereich:	10.000 qm
Zahl der Vollgeschosse:	westlicher Teilbereich:	III + IV
	östlicher Teilbereich:	III
Höhe baulicher Anlagen:	OK EFF=	+2,10 (min.) bis 2,30 (max.) üHN
	westlicher Teilbereich:	16,0 m/21,0 m ü OK EFF
	östlicher Teilbereich:	11,0 m/21,0 m ü OK EFF

Hinweise:

Größe SO-Gebiet: 5,69 ha

Anzahl Gästebetten (max.): 0

<b>SO 6 - Grandhotel -</b>	
Art der baulichen Nutzung	
	Das Sondergebiet - Grandhotel - dient zu Zwecken des Beherbergungsgewerbes und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes, zur Freizeitgestaltung und zur Aus- und Fortbildung
1	Zulässig sind:
1.1	Gebäude und Anlagen des Beherbergungsgewerbes mit bis zu 300 Betten
1.2	Bis zu drei Wohnungen für die im Grandhotel tätigen Betriebsinhaber, Betriebsleiter sowie Personen, die in diesem Beherbergungsgewerbe und den dazugehörigen Versorgungs-, Verkaufs- und Erholungseinrichtungen tätig sind
1.3	Anlagen für die Verwaltung des Hotels
1.4	Stellplätze und Garagen für Bedienstete des Hotels sowie für Kurzparker für den durch die Nutzung verursachten Bedarf
1.5	Anlagen für sportliche, gesundheitliche und kulturelle Zwecke
1.6	Sonstige, der Zweckbestimmung des Gebietes dienende Verkaufseinrichtungen mit insgesamt bis zu 200 qm Verkaufsfläche sowie Schank- und Spisewirtschaften
GR:	4.500 qm
GF:	18.000 qm
Zahl der Vollgeschosse:	IV
Höhe baulicher Anlagen:	OK EFF = +2,10 (min.) bis 2,30 (max.) üHN FH = 21 m ü OK EFF

Hinweise:

Größe SO-Gebiet: 1,32 ha

Anzahl Gästebetten (max.): 300

<b>SO 7 Gastronomie</b>	
Art der baulichen Nutzung	
1.	Zulässig sind:

1.1	Schank- und Speisewirtschaft
1.2	Stellplätze, Carports und Garagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf
GR:	400 qm
GF:	450 qm
Zahl der Vollgeschosse:	1
Höhe baulicher Anlagen	OK EFF = +2,10 (min.) bis 2,30 (max.) üHN FH = 8 m ü OK EFF
Bauweise:	Offen

Hinweise:

Größe SO-Gebiet: 0,13 ha

Anzahl Gästebetten (max.): 0

<b>SO 9 Sondergebiet - Fischerdorf -</b>	
Art der baulichen Nutzung	
	Das Sondergebiet – Fischerdorf – dient zu Zwecken der Versorgung und sonstigen zentralen Einrichtungen innerhalb des Ferienhausgebietes und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen
1.	Zulässig sind:
1.1	Läden mit einer max. Verkaufsfläche von je 80 qm mit einer max. Gesamtverkaufsfläche von 800 qm
1.2	Schank- und Speisewirtschaften mit max. 150 qm
1.3	Fischereibetriebe, die der Deckung des touristischen Bedarfes der Ferienanlagenbewohner dienen
1.4	Anlagen für Information, Betreuung und Verwaltung der Ferienanlage
1.5	Stellplätze für Bedienstate sowie Kurzparker für den durch die Nutzung verursachten Bedarf
1.6	Bis zu 3 Wohneinheiten für Betriebsinhaber, Betriebsleiter sowie Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind
1.7	Anlegestellen für Schiffe des Ausflugsverkehrs sowie Serviceeinrichtungen für die durch die Nutzung verursachten Bedarf
GRZ:	0,8
GFZ:	0,8
Zahl der Vollgeschosse:	1
Höhe baulicher Anlagen	OK EFF = +2,10 (min.) bis 2,30 (max.) üHN FH = 10 m ü OK EFF
Bauweise:	Offen

Hinweise:

Größe SO-Gebiet: 1,33 ha

Anzahl Gästebetten (max.): 0

<b>SO 10 Sondergebiet - Leuchtturm -</b>	
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	
1.	Zulässig sind:
1.1	Leuchtturm im Sinne von Signaltechnik
1.2	Schank- und Speisewirtschaften mit max. 100 qm
1.3	Eine Wohneinheit für Betriebsinhaber, Betriebsleiter sowie Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind.
1.4	Stellplätze für den durch die Nutzung verursachten Bedarf.
2.	Ausnahmsweise können zugelassen werden:
	Einrichtungen und Anlagen für Signaltechnik mit einer max. Firsthöhe von 25,0 m ü OK EFF
GR:	300 qm
GF:	500 qm
Zahl der VG:	IV
Höhe baulicher Anlagen:	OK EFF = +2,10 (min.) bis 2,30 (max.) üHN FH = 16 m ü OK EFF, ausgenommen Pkt. 2 oben mit FH = 25 m ü OK EFF
Bauweise:	Offen

Hinweise:

Größe SO-Gebiet: 0,10 ha

Anzahl Gästebetten (max.): 0

<b>SO 12 Sondergebiet - Seglerclub -</b>	
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	
1.	Zulässig sind:
1.1	Seglerclubhaus mit Gastronomieeinrichtungen, Verkaufsanlagen mit bis zu 200 qm
1.2	Anlagen und Einrichtungen für die Fort- und Weiterbildung
1.3	Serviceanlagen für Clubmitglieder (Sanitäre Anlage, Waschsalon)
1.4.	Stellplätze, Carports und Garagen für den durch die Nutzung des SO - Seglerclub - und des SO - Seglerdorf - verursachten Bedarf
2.	Ausnahmsweise können zugelassen werden:
	Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke, sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung sowie Wohneinheiten für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personen, die innerhalb des Gebietes tätig sind.
GR:	1.200 qm
GF:	2.000 qm
Zahl der Vollgeschosse:	II

Höhe baulicher Anlagen:	OK EFF= +2,10 (min.) bis 2,30 (max.) üHN FH = 12 m ü OK EFF
-------------------------	--

Hinweise:

Größe SO-Gebiet: 0,45 ha

Anzahl Gästebetten (max.): 0

<b>SO 13 Sondergebiet - Boots-ausrüstung -</b>	
Art der baulichen Nutzung	
1.	Zulässig sind:
	Verkaufsstätten für Boote und Boots-ausrüstung mit bis zu 500 qm
2.	Ausnahmsweise können zugelassen werden:
	Bis zu max. 2 Wohneinheiten für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personen, die innerhalb des Gebietes tätig sind
GR:	800 qm
GF:	1.200 qm
Zahl der Vollgeschosse:	II
Höhe baulicher Anlage:	OK EFF= +2,10 (min.) bis 2,30 (max.) üHN FH = 12 m ü OK EFF

Hinweise:

Größe SO-Gebiet: 0,13 ha

Anzahl Gästebetten (max.): 0

<b>SO 14 Sondergebiet – Winterlager -</b>	
Art der baulichen Nutzung	
1.	Zulässig sind:
1.1	Anlagen und Einrichtungen zur Wartung, Pflege und Unterbringung der Yachten
1.2	Krananlagen und Slipanlagen
1.3	Stellplätze, Carports und Garagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf und Warteplätze für Reisebusse für den durch das gesamte Feriengebiet verursachten Bedarf
GR:	12.000 qm
GF:	20.000 qm
Zahl der Vollgeschosse:	II
Höhe baulicher Anlage:	OK EFF= +2,10 (min.) bis 2,30 (max.) üHN FH = 12 m ü OK EFF

Hinweise:

Größe SO-Gebiet: 1,79 ha

Anzahl Gästebetten (max.): 0

<b>SO 15 Sondergebiet – Wassertankstelle -</b>	
Art der baulichen Nutzung	
1.	Zulässig sind:
1.1	Wassertankstelle



	1.2	Anlagen und Einrichtungen für die Ent- und Versorgung von Booten, im Rahmen des kleinen Kundendienstes (Entsorgungsanlagen für Bilgenwasser und haushaltsüblichen Sondermüll [Altöl])
	1.3	Bootswaschplatz und diesem Zweck dienende Anlagen und Einrichtungen
	1.4	Stellplätze, Carports und Garagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf
	2.	Ausnahmsweise können zugelassen werden:
		Slipanlage, Travellift sowie Krananlagen
	GR:	2.000 qm
	GF:	2.200 qm
	Zahl der Vollgeschosse:	II
	Höhe baulicher Anlage:	OK EFF= +2,10 (min.) bis 2.30 (max.) üHN FH = 10 m ü OK EFF bzw. 20 m (nur Pkt. 2 oben)

Hinweise:

Größe SO-Gebiet: 0,31 ha

Anzahl Gästebetten (max.): 0

#### 2.1.4 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die nachfolgenden Ausweisungen als Wasserflächen stehen in einem engen funktionalen Zusammenhang mit den oben im einzelnen bezeichneten Baugebieten des Gesamtkonzeptes und werden daher an dieser Stelle in der Übersicht aufgeführt:

Fläche Nr. 1	Zulässig sind: Innerhalb der im Kreis gekennzeichneten überbaubaren Wasserfläche ist die Errichtung von Anlegestegen und sonstige der Befestigung von Schiffen dienende Anlagen und Einrichtungen für Fahrgastschiffe zulässig.
Fläche Nr. 2	Zulässig sind: Innerhalb der im Kreis gekennzeichneten überbaubaren Wasserfläche ist die Errichtung von Anlegestegen und sonstige der Befestigung von Schiffen dienende Anlagen und Einrichtungen mit max. 160 Liegeplätze für Schiffe zulässig
Fläche Nr. 3	Auf der im Kreis gekennzeichneten überbaubaren Fläche sind ausschließlich Anlegestegen und sonstige der Befestigung von Booten dienende Anlagen und Einrichtungen für Fischerboote zulässig.
Fläche Nr. 4	Innerhalb der im Kreis gekennzeichneten überbaubaren Wasserfläche ist die Errichtung

---

	von Anlegestegen und sonstige der Befestigung von Schiffen dienende Anlagen und Einrichtungen mit max. 240 Liegeplätze für Schiffe zulässig
Fläche Nr. 5	Innerhalb der im Kreis gekennzeichneten überbaubaren Fläche sind schwimmende Wellenbrecher und sonstige dem Schutz des Hafens dienende Anlagen und Einrichtungen zulässig.

Die im Zuge der umfangreichen Umgestaltung des Hafens und der vorgesehenen Anlegung des nördlichen Grabensystems vorgesehenen baulichen Anlagen, Einrichtungen und Flächendimensionierung werden an späterer Stelle unter Punkt 3.7 eingehend dargelegt.

## 2.1.5 Begründung

### 2.1.5.1 Art der baulichen Nutzung

Wie unter 2.1 bereits ausgeführt, entspricht die Festsetzung von Sondergebieten der dem Plangebiet und dem nördlichen Teil der Halbinsel Bug durch die Raumplanung zugedachten Zwecknutzung.

Die jeweiligen Nutzungsinhalte differieren nach den in einzelnen SO-Gebieten vorgesehenen funktionalen Zweckbestimmungen. Im Übrigen ist durch die Ausweisung der SO-Gebiete sichergestellt, dass die Bebauungen an den Orten vorhandener Versiegelungen und Verträmmierungen konzentriert werden. Die in den 200-m-Küstenschutzstreifen hineinragende Bebauung auf den durch die Landesplanerische Beurteilung zum Raumordnungsverfahren zuerkannten Ausnahmebauflächen bedarf der Genehmigung nach § 19 LNatG M-V sowie § 89 Abs. 1 LWaG.

### 2.1.5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist entsprechend den naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsgeboten festgesetzt worden. Die Größe der Baugebiete ist bis auf wenige Ausnahmen gegenüber der Vorfassung erheblich zurückgenommen worden, womit der im Auslegungsverfahren mitgeteilten Besorgnis einzelner TöBs im Hinblick auf eine zu massive Bebauung der Zentralbereiche nördlich des Hafens und insbesondere in Boddennähe maßgeblich Rechnung getragen ist. Darüber hinaus sind die Firsthöhen in dem angesprochenen Zentralbereich zum Teil deutlich verringert worden. Dies erfolgte unter Berücksichtigung einzelner Bedenken der TöBs wiederum zur weiteren Schonung des Landschaftsbildes. Durch diese Festsetzungen ist eine den Forderungen der Landesplanerischen Abstimmungen zuwiderlaufende Bebauungsdichte und Schaffung von übermäßigen Bettenkapazitäten unterbunden. Die Festlegung von Mindestbreiten der Baugrundstücke in den Ferienhausgebieten stellt dies zusätzlich sicher, ebenso wie die Festsetzung von Grundfläche/Geschossfläche statt Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl, wobei mit der absoluten Angabe im Hinblick auf § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine besonders strikte Begrenzung herbeigeführt wird.

Die Konzentration der massiven Bebauung für die touristische Infrastruktur nördlich des Hafens aus überwiegend versiegelten Flächen entspricht den Vorgaben der Landesplanerischen Abstimmung. Durch dieses Baukonzept wird der Nutzungsdruck im Hinblick auf die sensiblen Naturbereiche im Bereich des benachbarten B-Planes Nr. 10 "Bug-Ostsee" auf diesen zentralen, weniger störungsanfälligen Bereich verlagert.

Die Festsetzung von Sockelhöhen für die vorgesehenen baulichen Anlagen ist ein Erfordernis des Hochwasserschutzes für das Plangebiet (siehe dazu Belange Küsten- und Hochwasserschutz). Durch die Angabe einer Spanne mit einer Obergrenze für die Bemessung der

---

Höhenlage soll die Einhaltung von höchstzulässigen Firsthöhen als absolutes Maß festgeschrieben werden.

## 2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach LBauO M-V

Durch diese auf der Grundlage von § 86 LBauO M-V getroffenen Festsetzungen soll eine der Umgebung hinsichtlich der architektonischen Gestaltung angepasste Bebauung gewährleistet werden.

Es sind folgende Festsetzungen vorgesehen (zusammenfassende Darstellung, maßgeblich sind die in Planzeichnungen und im Festsetzungsteil enthaltenen Inhalte im einzelnen):

Gebiete	Dach- neigung	Dacheindeckung
SO 1 "Boddenvillen"	25 – 60°	Pfannen, farblich abgestimmt, Reet
SO 2 "Feriendorf am Weiher"	25 – 50°	Pfannen, farblich abgestimmt
SO 3 "Ferienhausgebiet Schlösschen"	25 – 60°	Pfannen, farblich abgestimmt, Reet
SO 4 "Thermenhotel"	15 – 80°	Pfannen, farblich abgestimmt
SO 5 "Zentrum Markthalle"	15 – 80°	Pfannen, farblich abgestimmt, Glas
SO 6 "Grandhotel"	15 – 80°	Pfannen, farblich abgestimmt
SO 7 "Gastronomie"	25 – 60°	Pfannen, farblich abgestimmt, Reet
SO 8 "Feriendorf am Hafen"	25 – 50°	Pfannen, farblich abgestimmt
SO 9 "Fischerdorf"	25 – 60°	Pfannen, farblich abgestimmt, Glas
SO 10 "Leuchtturm"	25 – 60°	Pfannen, farblich abgestimmt, Glas
SO 11 "Seglerdorf"	25 – 50°	Pfannen, farblich abgestimmt
SO 12 "Seglerclub"	25 – 50°	Pfannen, farblich abgestimmt
SO 13 "Bootsausrüstung"	5 – 30°	Pfannen, farblich abgestimmt
SO 14 "Winterlager"	5 – 30°	Pfannen, farblich abgestimmt
SO 15 "Wassertankstelle"	5 – 30°	Pfannen, farblich abgestimmt

<b>SO 1 – 15</b>	
Ergänzung Dachneigung:	Im Geltungsbereich des B-Planes können Gebäudeteile, Nebengebäude, Carports bzw. Garagen die vorgeschriebene Dachneigung unterschreiten oder mit einem Flachdach ausgebildet werden.
Ergänzung Dacheindeckung:	Im Geltungsbereich des B-Planes sind mit Ausnahme von Flachdachgaragen nur anthrazitfarbene, schwarze oder rotbraune - nicht glänzend glasierte - Pfanneneindeckungen zulässig.
Ergänzung äußere Gestaltung bauliche Anlagen:	Im Geltungsbereich des B-Planes sind als Fassadenmaterial Putz, Ziegelmauerstein, Naturstein und Holz in den Farbtönen weiß, rotbraun oder erdfarben zulässig. Kombinationen untereinander bzw. mit andere Materialien sind möglich. Es muss jedoch ein Material überwiegen.

Die von der Gemeinde gleichzeitig gemäß § 86 LBauO M-V beschlossenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden wie folgt begründet:

Mit den Festsetzungen zur Dachneigung, Dacheindeckung sowie Gestaltung der baulichen Anlagen ist bezweckt, eine Einheitlichkeit der architektonisch-künstlerischen Gestaltung sicherzustellen und gleichzeitig eine kleinteilige Anpassung an die Erfordernisse des jeweiligen Bebauungszusammenhanges und die naturräumlichen Gegebenheiten herbeizuführen. Zugleich soll damit sichergestellt werden, dass der dem Ostseeraum charakteristische Baustil der Bäderstädte innerhalb des Plangebietes in neuzeitlicher Interpretation realisiert wird. Darauf nehmen insbesondere die Festsetzungen betreffend Dachneigung Bezug. Die vereinzelt zugelassene Dachneigung von 80° soll hierbei im Dachbereich eine dem Bäderstil entsprechende Gestaltung untergeordneter Bauteile wie z. B. Erker, Türmchen und Zinnen entsprechen. Die damit gewählte Architektursprache ist nicht vergleichbar mit den konventionellen gestalterischen Anforderungen des Einfamilienhausbaues.

Auf die nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Erfordernisse sei in diesem Zusammenhang ausdrücklich hingewiesen:

1. Bei Gebäuden mit weicher Bedachung (Schilfdach) sind die Mindestabstände gemäß § 31 Abs. 2 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) einzuhalten.
2. Es müssen geeignete Löschwasserentnahmestellen nach DVGW Arbeitsblatt W 405 im Umkreis von maximal 300 qm vorhanden sein, wobei der Löschwasserbedarf mindestens 96 m³/h beträgt. Dieser Bedarf muss mindestens zwei Stunden gesichert sein.

Die Einhaltung dieser gesetzlichen Bestimmungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Soweit im Ausnahmefall bauliche Anlagen genehmigungsfrei sind, hat unabhängig davon der Vorhabensträger die ausreichende Löschwasserversorgung im Plangebiet sicherzustellen, insbesondere die notwendigen technischen Anlagen (Druckerhöhung). Dies ist ggf. durch gesonderte Vereinbarungen mit der Gemeinde (Städtebaulicher Vertrag) hinsichtlich der damit verbundenen Kosten sicherzustellen, sofern der Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen dieses nicht übernimmt.

Rein vorsorglich sei noch darauf hingewiesen, dass im Zuge der Bauantragstellung den besonderen Anforderungen des Brandschutzes im Hinblick auf Reiteindeckungen mit den gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabständen gemäß § 31 Abs. 2 LBauO, den Anforderun-

gen im Hinblick auf Feuerwehrezufahrten gemäß § 5 LBauO, ferner den Anforderungen nach § 48 LBauO wegen notwendiger Stellplätze sowie den Anforderungen behindertengerechten Bauens oder Personen mit Kleinkindern (§ 52 LBauO) Rechnung zu tragen ist.

### 2.3 Größe der Sondergebiete und max. Gästebettenzahl

SO-Gebiete	Größe in ha	Anzahl max. Gästebetten
SO 1 "Boddenvillen"	1,02	20
SO 2 "Feriendorf am Weiher"	3,91	210
SO 3 "Ferienhausgebiet Schlösschen"	0,12	6
SO 4 "Thermenhotel"	1,86	300
SO 5 "Zentrum Markthalle"	5,69	0
SO 6 "Grandhotel"	1,32	300
SO 7 "Gastronomie"	0,13	0
SO 8 "Feriendorf am Hafen"	4,64	306
SO 9 "Fischerdorf"	1,33	0
SO 10 "Leuchtturm"	0,10	0
SO 11 "Seglerdorf"	0,47	86
SO 12 "Seglerclub"	0,45	0
SO 13 "Bootsausrüstung"	0,13	0
SO 14 "Winterlager"	1,79	0
SO 15 "Wassertankstelle"	0,31	0
	<b>23,27</b>	<b>1.228</b>

## 3. Außen- und Freianlagen / Grünordnungsplanung (GOP)

### 3.1 Gegebene Situation

Der Bestand in den Außen- und Freianlagen ist gekennzeichnet durch ausgedehnte Waldvorkommen (ca. 34 %) und Siedlungsbiotope (ca. 25 %). Im übrigen machen überwiegend versiegelte Flächen in Form von Straßen, Wegen und Plätzen sowie der Bestand der vorhandenen Militärbebauung sowie ausgedehnte Hafen- und Steganlagen, die von vereinzelten Rasenflächen und Siedlungsgehölzen durchsetzt sind, den Charakter des Plangebietes aus.

Es werden verschiedenste Waldtypen unterschiedlicher Naturnähe, die von zahlreichen Lichtungen sowie größeren versiegelten Flächen durchsetzt und häufig vertrümmert sind, angetroffen. Es überwiegen Pappel- und Kieferaufforstungen, Sukzessions- und Vorwaldstadien sowie naturnahe Erlen- und Birkenwälder an entwässerten Standorten angetroffen. Am Bodden kommt eine naturnahe Vegetationsfolge mit naturnahem Sandstrand, abschnittsweise Röhrlicht und makrophytenreiche Flachwasserbereiche vor. Der Boddenbereich, die Sandstrände und Röhrlichtzonen bilden gemäß § 20 LNatG geschützte Biotope. Im Süden des Plangebietes sind Schilf- und Langröhrlichte auf grundwassernahen Standorten als ebenfalls nach § 20 LNatG geschützte Biotope anzutreffen.

Ruderalfluren herrschen in den Randbereichen der Bebauung bzw. auf ehemals bebauten oder genutzten Standorten ebenso wie ruderale Staudenfluren und ruderale Kriechrasen vor. In den Grünanlagen der vorhandenen Siedlungsbereiche kommen Siedlungsgehölze aus heimischen und nicht heimischen Arten sowie Zierrasen insbesondere auf Sportplatznutzung vor.

Der Bestand ist im übrigen durch ausgedehnte Straßen- und Wegezüge, Militär- und Hafenanlagen mit Molen und Wellenbrechern gekennzeichnet. Für Eingriffe in Bereiche, die dem

Schutz nach § 20 LNatG unterliegen, bedarf es einer entsprechenden behördlichen Ausnahmegenehmigung.

### **3.2 Grünflächen**

Die Grünflächen sind ihrer Zweckbestimmung nach Flächen für Parkanlagen bzw. sportliche Aktivitäten.

#### **3.2.1 Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlagen"**

Diese Flächen beinhalten die von einer sog. Waldumwidmung (ohne Rodung) betroffenen Abstandszonen in den Baugrenzen zwischen den Bebauungsorten und den Waldgebieten, die in ihrem natürlichen Zustand belassen werden.

#### **3.2.2 Grünfläche "Sport"**

Nördlich des SO (4) sind ausgedehnte Sportanlagen für den Hotelbetrieb im Außenbereich vorgesehen.

### **3.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Von den nicht überbauten Grundstücksflächen der locker bebauten SO (1) und (3) sind mindestens 50 % als parkartige Grünflächen anzulegen. Für die Bepflanzung sind standortheimische Arten zu verwenden. Die Errichtung von Zäunen und Mauern zur Grundstückseinfriedung ist in diesem Bereich unzulässig. Zwischen den baulichen Anlagen und den Waldzonen sind gemäß Waldabstandserlass ausreichende Abstandsflächen (30 m) gelassen.

### **3.4 Waldflächen**

Es sind der Umbau nicht standorttypischer Waldbereiche zur landschaftsbildgerechten Wäldern und die Anlage von gestuften Waldrändern vorgesehen. Es erfolgt eine möglichst weitgehende Einpassung des ausgewiesenen zentralen Parkplatzes in den vorhandenen Waldbestand. Ein weiteres Ziel der Grünplanung ist die weitgehende Erhaltung aller nicht für bauliche Anlagen oder Wasserflächen benötigten Waldbereiche.

### **3.5 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Hinsichtlich der Bepflanzung der Verkehrswege einschließlich der Stellplatzanlagen sind die grünordnerischen Festsetzungen zu beachten, welche die Verwendung standortgerechter einheimischer Bäume bestimmter Art und Abmessungen beinhalten.

### **3.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Diese Flächen beinhalten vor allem die sensiblen Boddenbereiche und Uferzonen als Schutzbiotope im Sinne von § 20 LNatG, die in ihrem natürlichen Zustand dauerhaft gesichert werden sollen. Die vorhandenen und nicht benötigten Uferabschnitte sind zurückzubauen und die dortigen Flächen in ihren natürlichen Zustand zurückzusetzen. Die neu anzulegenden Wege im Waldbereich sind wasser- und luftdurchlässig zu gestalten. Ferner sind Ersatzquartiere für Fledermäuse zu schaffen.

Die als Schutz- und Entwicklungszonen gekennzeichneten Waldbereiche mit der Kennzeichnung Nr. 2 sind in ihrer Standortqualität nachhaltig zu verbessern. An diesen Stellen soll eine Aufbesserung der Waldqualität durch Einsatz standortheimischer Gehölze gemäß Pflanzliste 1 und 2 stattfinden. Das gleiche gilt für die als Nr. 3 gekennzeichneten Flächen, die zu naturnahen Wäldern oder Waldsäumen zu entwickeln sind.

---

### **3.7 Wassergräben - Hafenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) / LBP**

#### **3.7.1 Wasserbauliche Maßnahmen**

Die im Bebauungsplanentwurf gekennzeichneten Wasserflächen im Bereich des vorhandenen Militärhafens und der Flächen nördlich davon zum Wieker Bodden beinhalten sowohl die Umgestaltung der vorhandenen Hafenanlagen und Neuanlage von Gewässergräben.

Der vorhandene 24,6 ha große ehemals militärisch genutzte Hafen, der den Charakter eines Industriebhafens besitzt, wird sowohl durch eine Insel und Halbinsel verkleinert als auch im nördlichen Bereich mit einem anschließenden neuen Hafenbecken, das der Erschließung der am Wasser gelegenen Ferienhausgebiete dient, erweitert. Dieses setzt sich nördlich in Form eines Grabensystems fort, das mit einem Durchlass mit dem vorhandenen Hafenbecken verbunden ist und über zwei Öffnungen zum Wieker Bodden verfügt, womit eine erhöhte Durchströmung des südlichen Hafenbereiches gewährleistet sein soll.

Im Bereich des vorhandenen Hafens bleibt die Tiefe von rund 6 m erhalten. Die neu anzulegenden Hafenteile erhalten eine Tiefe von rd. 3,0 m. Das nördliche Grabensystem wird als Flachwasserzone mit bis zu 1,50 m Wassertiefe ausgeführt und bedeckt eine Fläche von rd. 32,8 ha. Es wird mit natürlichen Böschungen und einer Neigung 1:3 hergestellt. An den Stellen, wo die Bebauung der Ferienhausgebiete an die Gräben heranreicht, wird auch eine Fußwand aus einer Holzpfahlreihe, deren Oberkante auf - 0,60 mHN liegt, ausgeführt.

Die für die Sportboot- und Fahrgastnutzung vorgesehenen Hafenanlagen liegen im Bereich der vorhandenen Hafensfläche. Die Wasserfläche des Hafens beträgt nach Ausbau rd. 24,8 ha, die zentrale Insel hat eine Ausdehnung von ca. 1,68 ha und die am westlichen Ufer entstehende Halbinsel von 1,83 ha haben.

Die im Hafenbecken vorhandenen Kaianlagen werden weiterhin genutzt und werden soweit erforderlich instand gesetzt. Dies betrifft die an der Ostseite des Hafens liegende, von Nord nach Süd verlaufende und rund 40 m breite Pier 2, die sich an deren südlichen Ende anschließende und nach Süd-West verlaufende rund 5 m breite Pier 1 und die im Westen des Hafens liegende, in südöstliche Richtung verlaufende und ebenfalls rund 5 m breite Pier 4.

Bei Pier 2 wird boddenseitig auf rund 260 m Länge die Stahlspundwand saniert und auf der Hafenseite vor die vorhandene Spundwand eine Steinschüttung bis -0,10 mHN aufgebracht. Boddenseitig bleibt die vorhandene Oberkante der Pier bei +2,0 mHN erhalten, während die Hafenseite auf +1,0 mHN abgesenkt wird. Im Westen wird ein Fischerdorf an die Pier angeschlossen, das auf Einzelpfählen aus Stahl gegründet wird. Nördlich der Pier sind sowohl auf der Hafenseite als auch auf der Boddenseite Böschungen vorhanden, die erhalten bleiben.

Pier 1 und Pier 4 sind baugleich und bestehen aus einem 4,70 m breiten und 2,20 m hohen Stahlbetonkörper, der auf Stahlbetonpfählen ruht. Die Pieroberkante liegt bei +2,00 mHN, die Unterkante bei -0,20 mHN. Sie wird hafenseitig auf +1,00 mHN so abgesenkt, dass boddenseitig eine Wand mit +2,00 mHN Höhe stehen bleibt.

Im Außenbereich an der Südseite der Pier 4 werden im Seglerdorf Gebäude hergestellt, die auf Einzelpfählen aus Stahl gegründet werden.

Die Steganlagen im Hafen, sowohl für den kreisförmig angeordneten Gastliegerhafen im Osten mit vorgesehenen 160 Liegeplätzen als auch für den Dauerliegehafen an Pier 4 mit 220 Liegeplätzen, werden als Schwimmstege aus Beton hergestellt, die an Dalben geführt sind.

Mit Ausnahme der nördlich von Pier 2 liegenden natürlichen Böschung werden alle Ufer im Hafenbereich aus Stahlspundwänden hergestellt, deren Oberkante auf +1,10 mHN liegt.

---

Der Service-Bereich umfasst eine 30 m lange Kaianlage, die außerhalb des Hafengebietes an der vorhandenen Wasserlinie süd-westlich der vorhandenen Pier 4 entsteht. Der Kai wird durch eine senkrechte Spundwand hergestellt, vor der bis zu einer Wassertiefe von 4 m ausgebaggert wird. Am Kai befinden sich ein Kran (Traglast bis 50 t) für das Ein- und Auskranen der Boote und ein weiterer für das Setzen der Bootsmaste.

Landseitig dieser Pier wird eine Wassertankstelle mit je zwei 20.000 l Erdtanks für Diesel und Benzin errichtet. In diesem Bereich wird außerdem eine Fäkalentsorgungsstation, eine Annahmestation für haushaltsüblichen Sondermüll und Altöl, ein Boots-Waschplatz mit Wasseraufbereitung sowie eine Entsorgungsstation für Bilgenwasser untergebracht.

### 3.7.2 Würdigung der Maßnahmen (LBP)

Aufgrund der gemäß § 86 LWaG M-V erforderlichen Durchführung eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens sind die davon betroffenen Bereiche Gegenstand eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP), welcher eine Darstellung der Auswirkungen entsprechend der Prüfungsreihenfolge einer UVS enthält. Landseitig bildet die Oberkante der Uferböschungen die Grenze zwischen LBP und GOP. Die wesentlichen Inhalte des LBP im Hinblick auf die ökologischen Auswirkungen seien zum besseren Verständnis daher in diesem Zusammenhang wiedergegeben. Die Inhalte des LBP haben allerdings auch Eingang in die UVS im Sinne einer Gesamtbetrachtung gefunden. Von einer gesonderten Erörterung des LBP wird dort daher abgesehen, damit die Inhalte des LBP im vorliegenden Zusammenhang mit den vorgesehenen wasserbaulichen Maßnahmen besser verständlich sind.

Die Gesamtbilanzierung im folgenden Kapitel baut mit den Übersichten zum naturschutzfachlichen Ausgleich und den Festsetzungsinhalten auf den im LBP getroffenen Aussagen auf.

#### Bestandserfassung/Vorbelastungen

Die von den wasserseitigen Maßnahmen erfassten Bereiche der Liegenschaft weisen hohe Vorbelastungen landseitig in Form von großflächigen Versiegelungen und wasserseitig in Form von Abgrabungen innerhalb des vorhandenen Hafenbeckens auf. Daher sind die vorhandenen Biotope größtenteils den Wertstufen 1 mit "mäßiger Bedeutung" und 2 mit "mittlerer Bedeutung" gemäß Hinweisen zur Eingriffsregelung in M-V zuzuordnen. Die großflächig versiegelten Bereiche haben dementsprechend ökologisch keine nennenswerte Bedeutung, während Biotope der Wertstufe 4 lediglich in den unbeeinträchtigten Flachwasserzonen an den vorgesehenen Ausläufen des geplanten Grabensystems im nördlichen Teilbereich angetroffen werden. Das Hafenbecken in seiner jetzigen Form ist von Strukturarmut gekennzeichnet und weist eine nicht unerhebliche Schadstoffanreicherung in den Schlickern am Grund auf.

#### Empfindlichkeit

Die Empfindlichkeit der zu beanspruchenden Flächen entsprechen der Bedeutung, die in den oben genannten Wertstufen zum Ausdruck kommt.

#### Ermittlung der Auswirkungen

##### baubedingter Art

Die Schutzgüter "Pflanzen", "Wasser" und "Klima" weisen keine bzw. keine nennenswert erhebliche Belastung im Zuge der wasserseitigen Maßnahmen auf. Gleichfalls sind keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut "Boden" durch Bodenverdichtungen bzw. Bodenversiegelungen zu besorgen. Die Baumaßnahmen bedeuten für die Tierwelt eine Störung, insbesondere im Hinblick auf das Fischvorkommen und die Vogelwelt. Bei letzterer werden insbesondere die Wasservögel durch Lärm und die allgemeine Beunruhigung der Landschaft betroffen sein. Auch ist ein Absterben von Makrozoobenthos durch Trübungsfah-

---



nen im Zuge der Bauarbeiten zu erwarten. Allerdings resultieren daraus insgesamt nicht erhebliche Auswirkungen. Das Landschaftsbild wird ebenfalls vorübergehend infolge der Bautätigkeit eine Beeinträchtigung erfahren, die allerdings insgesamt wiederum nicht als erheblich zu werten ist.

#### anlagebedingter Art

Die Auswirkungen für die Pflanzenwelt sind zunächst als nicht unerheblich zu betrachten, weil durch die geplante Flächeninanspruchnahme Biotope in einer Größenordnung von rd. 11,0 ha verloren gehen, wovon etwa 3,52 ha Wälder und ca. 0,38 ha Siedlungsgehölze, beides allerdings von niedriger Wertstufe, sind. Zudem werden Offenbiotope in Form ruderaler Kriechrasen in einem Umfang von 2,19 ha der Wertstufen 1-2 und Sand-Magerrasen im Bereich des ehemaligen Sportplatzes verloren gehen. Das Kompensationserfordernis für dieses durch temporäre Nutzungsaufgabe entstandenen Biotops wird allerdings gering angesetzt. Darüber hinaus sind Gewässerbiotope in einem Umfang von 4,82 ha betroffen, davon entfallen 3,5 ha auf den Bereich des vorbelasteten Hafenbeckens. Zudem gehen mit der Maßnahme Verluste salzbeeinflusster Röhrichte der Wertstufe 2 und im Umfange von 1,36 ha makrophytenreiche Flachwasserzonen der Bodden in der Wertstufe 4 einher. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Biotope unter dem Schutz des § 20 LNatG M-V stehen und dementsprechend ausgleichspflichtig sind.

Als Positivwirkung ist dem Biotopverlust die Entsiegelung von Flächen im Zuge der gewässerbaulichen Maßnahmen anzuführen, die als Pflanzenstandorte der Gewässer neu besiedelt werden können. Mit dem Biotopverlust gehen zwangsläufig auch Auswirkungen für die Tierwelt einher, die allerdings aufgrund der Vorbelastungen der Naturräume als nicht erheblich betrachtet werden können.

Für das Schutzgut "Boden" sind Auswirkungen dergestalt gegeben, dass die geomorphologisch bedeutende Form des Buger Nahrungshakens in Teilbereichen überformt wird. Hierbei werden rd. 5,0 ha anthropogen überformter Böden abgegraben und 2,3 ha derzeit versiegelte Böden entsiegelt. Rund 1,34 ha der aufgeschütteten Flächen werden zur Anlage des Ferienhausgebietes wiederum einer Versiegelung zugeführt.

Die wasserbaulichen Maßnahmen führen zu einem Bodenabtrag im Umfang von rd. 316.000 cbm, wovon ca. 164.000 cbm wiederum für Aufschüttungen und städtebaulichen Anlage des Sportboothafens verwendet werden. Für das Schutzgut "Wasser" bedeuten die wasserbaulichen Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen, weil es zu Anschnitten lediglich des obersten Grundwasserleiters kommt.

Im Bereich des seeseitigen Wasserbodens sind mit den Wasserbaumaßnahmen Auswirkungen insoweit verbunden, als die Anlage der "Halbinseln" und Pfahlgründungen im Zuge der Wasserbaumaßnahmen erfolgen werden. Als Positivwirkungen steht diesen Eingriffen die Vergrößerung der Boddengewässer durch Anlage des Grabensystems gegenüber, so dass die Auswirkungen insgesamt in einem vertretbaren Rahmen bleiben.

Das Landschaftsbild wird mit der Anlage des Grabensystems und der Umgestaltung des unschönen Militärhafens in einen Sportboothafen mit seiner kreisrunden Formgebung und differenzierten Ausgestaltung eine Aufwertung erfahren.

#### betriebsbedingter Art

Die Auswirkungen für die Pflanzenwelt durch die Notwendigkeit zur Entkrautung und Unterhaltung des geplanten Grabensystems ist als nicht erheblich einzustufen. Die Wiederbelegung des Hafenbeckens hat für die Tierwelt und insbesondere die Wasservögel insofern Auswirkungen, als der umgestaltete Hafen an Attraktivität als Winterrastplatz verlieren wird. Diese Auswirkungen werden allerdings dadurch ausgeglichen, dass die Vögel nach Süden in die geschützten Buchten des Rasser Stromes und des Nationalparkgebietes auszuweichen vermögen. Die verkehrsbedingten Schadstoffeinträge sind im Hinblick auf das Schutzgut "Boden" als nicht erheblich einzustufen; gleiches gilt für das Schutzgut "Wasser". Für Schutzgut "Wasser"/"Boden" (Seebereich) kommt es verkehrsbedingt zu wassersportspezifischen Schadstoffeinträgen, welche allerdings wegen erheblicher Vorbelastungen des Hafens

---

beckens als nicht erheblich zu werten sind. Für die Klima-/Luftverhältnisse sind aufgrund bestehender Witterungs- und Windbedingungen die zunehmenden verkehrsbedingten Emissionen nicht als erheblich einzustufen. Der Boots- und Sportbootbetrieb bedeutet für das Landschaftsbild im Bereich des umgestalteten Hafenbeckens eine Belebung; akustische Beeinträchtigungen durch Motorboote, die im Rahmen der Gesamtkapazität des Hafens eher eine untergeordnete Rolle haben, sind nicht als erheblich zu werten.

#### Fazit

Die mit den wasserseitigen Maßnahmen verbundenen Auswirkungen sind als erheblich zu betrachten, sofern der Verlust von Biotopen und insbesondere geschützten Biotopen damit einhergeht. Dies gilt insbesondere auch für den nicht unerheblichen Verlust von Waldflächen (siehe Bilanzierung unter 3.9.2 f.). Diese Negativwirkungen werden insoweit aufgehoben durch die positive Entsiegelungsbilanz. Gleichwohl bleiben die Biotopverluste zu kompensieren. Allerdings ist zu beachten, die betroffenen Waldbereiche wie insgesamt flächig auf der Liegenschaft nur von niedrigwertiger Bedeutung sind. Im Hinblick auf die anderen Schutzgüter sind insgesamt nicht erhebliche Auswirkungen festzustellen. Auswirkungen auf die Tierwelt bau-, anlage- und betriebsbedingter Art wird durch die mit den neu anzulegenden Grabenzonen geschaffenen Lebensräumen entgegengewirkt. Nach Umsetzung der Hafengestaltung und der Anlage des Grabensystemes werden Teile der vom Eingriff betroffenen Flächen Biotopfunktionen übernehmen, die insoweit als Kompensationsmaßnahmen gewertet werden können. Hierzu zählen:

- die Schaffung von Wasserflächen bei der Anlage des Grabensystems,
- Flachwasserbereiche, die im Zuge der Baumaßnahmen umgestaltet werden, aber als Lebensraum erhalten bleiben,
- die Entwicklung naturnaher Uferabschnitte im Grabensystem,
- die Anpflanzung von Bäumen auf neuversiegelten Flächen des Ferienhausgebietes am Hafen und insgesamt
- die Entsiegelung von Flächen.

Bei der Anlage des Grabensystems werden Flachwasserbereiche mit einer Wassertiefe von 1,5 m geschaffen, die sich zu hochproduktiven, makrophytenreichen Gewässerzonen entwickeln werden. In den Uferbereichen kommt es in einigen Abschnitten der geplanten Böschungen zur Entwicklung salzbeeinflusster Röhrichte in der Wertstufe 2. In den Flachwasserzonen nahe der geplanten Bebauung werden Nutzungseinflüsse insbesondere in den Uferzonen zu verzeichnen sein. Diesen Flächen wird allerdings nur die Wertstufe 1 zugeordnet. Die übrigen Wasserflächen, in denen die zukünftige Wassertiefe 3,0 m oder mehr beträgt, werden nicht als Kompensationsflächen angerechnet. Die Bewertung der Kompensationsmaßnahmen ist in der untenstehenden Übersicht im Zusammenhang mit dem GOP dargestellt.

### **3.8 Sonstige Festsetzung: von einer Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Durch diese Festsetzung soll ein ausreichender Abstand zwischen den Bauflächen und den als Wald festgesetzten Flächen zu deren Schutz in Entsprechung der Anforderungen des Waldgesetzes und nachgeordneter Schutzbestimmungen sichergestellt sein.

### **3.9 Begründung der Festsetzungen zum GOP**

Die flächigen Ausweisungen und einzelnen Grünordnungsfestsetzungen sollen die naturnahe Entwicklung und den Schutz insbesondere der unter § 20 LNatG-Schutz stehenden Gebiete mit entsprechenden Biotopen sicherstellen. Eingriffe in geschützte Waldbestände sollen damit in Anpassung an die vorgesehene Bebauung weitgehend vermieden werden. Ein weiteres Entwicklungsziel ist die Verbesserung der Biotopfunktionen in den Waldbereichen und deren Randzonen auch zur Erhöhung der Waldstabilität.

---

Priorität hat die Gewährleistung eines den gesetzlichen Anforderungen nach § 20 LNatG entsprechenden Schutz der Boddenbereiche. Vertiefende Hinweise hierzu sind dem Erläuterungsteil zum GOP zu entnehmen. Die Festsetzungen beinhalten und bezwecken vor allem folgendes:

- den Schutz der Boddenbereiche in ihrer Bedeutung für Fauna, Flora und Landschaftsbild
- den weitgehenden Schutz der Waldbereiche und deren teilweisen Umbau zur Verbesserung der Waldfunktionen und Artenschutz
- Sicherung der Waldsäume für Artenschutz und Waldstabilität
- großflächige Entsiegelung
- Verwendung wasserdurchlässiger Belege zu Gunsten des Schutzgutes "Wasser"
- spezielle Artenschutzmaßnahmen, insbesondere für Fledermäuse und Mehlschwalben, sowie
- Pflanzungen im Bereich der Baugebiete zur Verbesserung des Landschaftsbildes und zu Gunsten des Schutzgutes "Klima".

Der Erläuterungsteil zum Grünordnungsplan erhält eine umfassende Darstellung der ökologischen Bilanzierung. Nachfolgend werden die wesentlichen Inhalte und maßgeblichen Ergebnisse wiedergegeben.

### 3.9.1 Methodik

Das Erfordernis einer Betrachtung der ökologischen Auswirkung der Bauleitplanung leitet sich aus §§ 1 Abs. 5 Nr. 7, 1 a BauGB ab. Die Beurteilung richtet sich inhaltlich nach §§ 8, 8 a BNatSchG. Für das Ermittlungsverfahren sind die Hinweise zur Eingriffsregelung durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (1999) zu berücksichtigen. Aus der forstwirtschaftlichen Betrachtung des Waldes resultiert neben der naturschutzfachlichen Ausgleichsnotwendigkeit ein zusätzliches Kompensationserfordernis entsprechend §§ 11 ff. LWaldG M-V i. V. m. den dazu ergangenen nachrangigen Rechtsvorschriften, welches gesondert zu bewerten und betrachten ist.

Grundlage für die Untersuchung sind die nach vorliegendem Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen und insbesondere baulichen Maßnahmen bzw. Flächeninanspruchnahmen. Davon ausgehend findet eine quantitative und qualitative Erfassung und Bewertung der Eingriffe in die vorhandenen Naturräume nach den bereits zitierten Hinweisen statt.

Das Maß des Eingriffes leitet sich aus der in der Planung projektierten Fläche ab.

### 3.9.2 Naturschutzfachliche Eingriffsbilanz

Eingriffe finden infolge baulicher Maßnahmen in folgenden Bereichen statt (eine genaue Aufstellung ist dem Erläuterungsteil GOP zu entnehmen):

<b>Wälder</b>	Birken-, Erlen-, Kiefer- und Pappelbestände Vorwälder aus heimischen und nicht heimischen Baumarten
<b>Waldfreie Bereiche</b>	Schilf-Landröhricht
<b>Staudensäume, Ruderalflure, Trittrassen</b>	ruderale Kriechrasen, ruderale Staudenfluren
<b>Grünanlagen der Siedlungsbereiche</b>	Siedlungsgebüsch aus heimischen und nicht heimischen Gehölzarten, Zierrasen, Sportplatz
<b>Flachwasserzone der Bodden</b>	Flachwasserzonen

Die Gesamtgröße der Eingriffsfläche beläuft sich auf 29,88 ha (GOP-Bilanzgebiet: 188.662 qm, LBP-Bilanzgebiet: 110.144 qm).



Anlage von Wäldern mit standortheimischen Baum- und Straucharten (inkl. Entsiegelung)	15.679	2	2,5/0,7	27.439	Nr. 20 GOP Nr. 1.4
Umbau von Pflanzungen mit standortfremden Bestockungen	20.490	2	3/0,7	43.029	Nr. 20 GOP Nr. 1.2
Entwicklung naturnaher Uferbereiche	1.340	2	3/0,7	2.814	Nr. 20 GOP Nr. 1.1
Beseitigung von nicht standortheimischen Gehölzen im Bereich der Graudüne	1.195	2	0,5/0,95	568	Nr. 20 GOP Nr. 1.5
Anpflanzung von Einzelbäumen (175 St.)	4.375	2	2/0,5	4.375	25 A GOP Nr. 2.1
<b>Summe</b>				<b>131.670</b>	

#### LBP-Bilanz

Kompensationsmaßnahme	Fläche in qm	Wertstufe	Flächenäquivalent	Festsetzungen BauGB § 9 I / GOP-Fests.
Herstellen naturnaher Flachgewässer	23.220	2	46.440	Nr. 20 GOP Nr. 1.6
Herstellen naturnaher Uferbereiche (1.325 m x i.M. 4,50 m Breite): Röhrichte, Sukzession	5.963	2	11.925	Nr. 20 GOP Nr. 1.1
Herstellen von Flachgewässern mit angrenzender baulicher Nutzung	21.290	1	21.290	Nr. 20 GOP Nr. 1.6
Lebensraumfunktion der Flachgewässer an Grabenauslässen nach Abgrabung; teilweises Herstellen von Steinschüttungen als Wellenbrecher	11.460	2	22.920	Nr. 20 GOP Nr. 1.6
Anpflanzung von Einzelbäumen (12 qm unversiegelter Wurzelraum): 50 St. x 25 qm	1.250	2	2.500	Nr. 25 a GOP Nr. 2.1
Entsiegelungsmaßnahme	2.728	0,5	1.364	
<b>Kompensationsäquivalent gesamt (Planung):</b>	<b>65.911</b>		<b>106.439</b>	

Die Ver-/Entsiegelung ergibt sich wie folgt:

Versiegelungsbilanzierung				
Ist in qm	Zukünftig in qm	Differenz	Erhöhung des Kompensationsverhältnisses bei zus. Versiegelung	zus. Kompensationsbedarf in qm
<b>aus GOP:</b> 164.534	223.394	+ 58.815	0,2/0,5*	+ 26.408
<b>aus LBP:</b> 23.413	20.685	- 2.728		- 1.364
<b>Gesamt:</b>				<u>+ 25.044</u>

\*)nach Teil- bzw. Vollversiegelung

Nach allem ergibt sich somit eine Gesamtkompensationsleistung innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 11 von 23,81 ha. Weiterhin wird auf ein in der Gemeinde Karnitz gelegenes Grundstück der Gemarkung Bietegast, Flur 1, Flurstück 44, in einer Gesamtgröße von 38.337,5 qm zurückgegriffen. Diese Fläche ist bereits im Vorwege auf ihre naturschutzfachliche und ggf. forwirtschaftliche Eignung als Ersatzfläche seitens der Unteren Naturschutzbehörde positiv geprüft worden. Auf dieser Fläche ist die Anlage eines Waldes, ferner die Schaffung von Sukzessionsflächen sowie extensiv genutzten Grünlandes vorgesehen. Die Bilanzierung für Ausgleichszwecke hinsichtlich dieser Fläche ergibt sich aus folgender Übersicht:

Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches Grundstück Gemeinde Karnitz, Gemarkung Bietegast, Flur 1, Flurstück 44				
Kompensationsmaßnahme	Fläche in qm	Wert- stufe	Kompen- sations- wertzahl	Kompensations- flächen- äquivalent
<b>Kompensationsfläche Nr. 1</b>				
Anlage von Wäldern	12.275,7	2	2	24.551,3
Entwicklung von Sukzessionsbeständen	8.487,2	2	2	16.974,4
Entwicklung von Grünland	17.574,6	2	2	35.149,2
<b>GESAMTSUMME</b>				<b>76.674,9</b>

Somit ergibt sich für den Gesamtausgleich im naturschutzfachlichen Sinne:

Kompensationsbedarf Flächenäquivalent SOLL in ha	Kompensationsmöglichkeit Flächenäquivalent IST in ha	Differenz/ Überschuss in ha
35,71	36,78 (unter Berücksichtigung B-Plan Nr. 10 sowie Ausgleichsfläche)	+ 1,07

Damit sind folglich die Eingriffe im naturschutzfachlichen Sinne durch Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes, insbesondere unter Berücksichtigung des Kompensationsüberschusses aus B-Plan Nr. 10 sowie der dargestellten Ersatzfläche, gedeckt. Für die Heranziehung des Kompensationsüberschusses aus B-Plan Nr. 10 ist ein entsprechender Gemeindebeschluss für den plangebietsübergreifenden Ausgleich getroffen. Entsprechende Erläuterungen sind bereits in dem B-Plan Nr. 10 diesbezüglich enthalten.

Die im GOP des weiteren vorgesehenen Verminderungsmaßnahmen haben den großräumigen Schutz der besonders empfindlichen Fledermaus- und Mehl- bzw. Rauchschwalbenarten im Plangebiet zum Gegenstand. Die Vermeidungsmaßnahmen beinhalten beispielsweise auf Empfehlung des Nationalparkes insbesondere Duldungspflichten zugunsten der Ansiedlung von Mehl- und Rauchschwalben (GOP Nr. 1.9), die Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse in SO 12, 13, 14 (GOP Nr. 1.10) sowie die Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse in den Waldzonen (GOP Nr. 1.11). Die Verwaltung des Nationalparkes "Vorpommersche Boddenlandschaft" hat jüngst auf erneute Anfrage zusätzliche Renaturierungsmaßnahmen im Ausdehnungsgebiet des Nationalparkes empfohlen, welche allerdings in der kurzen Zeit noch keiner sorgsamem Überprüfung zugeführt werden konnten. Dabei handelt es sich insbesondere um den Rückbau der alten "Bock-Scheune" am Pramort sowie den Rückbau der Betonplattenstraßen und sonstigen Betonreste im angrenzenden NLP-Bereich. Wie weit insbesondere letztere Maßnahme aus ökologischer Sicht als sinnvoll zu erachten ist, bleibt der weiteren Prüfung vorbehalten.

#### **3.9.4.2 Waldausgleich und Festsetzungsinhalt**

Der Gesamtkompensationsbedarf von 31,53 ha wird durch Waldneuanlagen von insgesamt 2,14 ha plangebietsintern zum Teil gedeckt. Es handelt sich hierbei um die Neuanlage von Wald auf den mit der Nr. 3 in Raute gekennzeichneten Flächen (siehe Festsetzungen 1.3 GOP), welche als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzt sind. Auf weitergehende Zuordnungsfestsetzungen wird dementsprechend verzichtet.

Die Gesamtfläche im Plangebiet bleibt zumindest bis zur Realisierung der baulichen Anlagen ungeteilt und im Eigentum des Vorhabensträgers oder dessen Rechtsnachfolgers.

Mit der Gemeinde Dranske ist zudem ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der u. a. beinhaltet, dass sämtliche Ausgleichsmaßnahmen auf Kosten des Vorhabensträgers zu treffen sind.

Nach Anrechnung der plangebietsintern anlegbaren Ausgleichsflächen verbleibt ein Ausgleichsdefizit in der Größenordnung von rd. 29,39 ha, welches nur unter Verwendung von Flächen außerhalb des Plangebietes zu decken ist. Derzeit steht der Vorhabensträger in intensiven Verhandlungen mit Grundeigentümern diverser Flächen, welche für Aufforstungsmaßnahmen geeignet sind. Eine Vorprüfung seitens der UNB hat bezüglich von Grundstücken im Umkreis des Plangebietes bereits stattgefunden. Die noch in der Fassung zur zweiten Auslegung angeführte Fläche in Goos/Lancken steht nicht mehr zur Verfügung, weil sich die Vertragsverhandlungen mit dem Privateigentümer aufgrund wirtschaftlich untragbarer Preisvorstellungen und Rahmenbedingungen zerschlagen haben. Allerdings findet weiterhin eine Ersatzaufforstung auf der sog. Dreiecksfläche nördlich des Buger Halses mit einer Gesamtgröße von 7,92 ha, wovon rd. 3,0 ha für forstwirtschaftliche Maßnahmen geeignet sind, statt. Die Gemeinde Dranske stellt erfreulicherweise mehrere Flächen aus ihrem Gebiet in der Flur 4, Flurstücke 26/8-13-17 in einer Gesamtgröße zu rd. 2,0 ha für Aufforstungsmaßnahmen zur Verfügung. Jüngst konnten weitere geeignete Flächen erheblichen Umfangs im Projektumfeld ausfindig gemacht werden. Dazu gehören insbesondere die Militäranlage in Neuenkirchen (Flur 1, Flurstück 4/11) in einer Gesamtgröße von mehr als 23,0 ha, welches von der BRD/BVA Rostock durch den Vorhabensträger zu erwerben ist. Andere Verhandlungen mit einem Privateigentümer in Oldewitz bzw. Neuendorf über größere Areale in einer Gesamtgröße von 20,0 ha sind derzeit im Gange und finden kurzfristig ihren Ab-

---

schluss. Somit konnten nach intensivsten Bemühungen des Vorhabensträgers und dank der Unterstützung der Gemeinde Dranske nunmehr Flächen in einer Größenordnung von 67,0 ha (einschließlich Fläche in Karnitz) beschafft werden, die für Ersatzaufforstungsmaßnahmen nicht nur geeignet, sondern auch einem Erwerb zugänglich sind. Was die Fläche in Karnitz anbetrifft, sei darauf hingewiesen, dass sich diese Angelegenheit derzeit in der Beurkundungsphase befindet. Bei der Größenordnung der Ersatzflächen ist es möglich, nicht allein den durch B-Plan 11 ausgelösten Ersatzbedarf zu decken, sondern darüber hinaus auch den Waldverlust im Bereich des B-Planes Nr. 10 vollem Umfang auszugleichen.

Sofern nach allem ein Ausgleichsdefizit verbleibt, so bleibt dieses in Anbetracht der Größenordnung der beschafften Ersatzflächen durch Leistung der Walderhaltungsabgabe in angemessener Höhe auszugleichen.

Gemeinde und Vorhabensträger nehmen die im Zusammenhang mit vorliegender Bauleitplanung deutlich gewordenen Schwierigkeiten der Beschaffung geeigneter Ersatzflächen zum Anlass, insbesondere bei der Genehmigungsbehörde nachdrücklich die Anlage eines landeseigenen Flächenpools anzuregen. Die Knappheit von Aufforstungsflächen im Lande einerseits und andererseits die im Bundesvergleich beispiellos rigide Handhabung walddesetzlicher Vorschriften erweist sich als ein ausgesprochenes Investitionshindernis, welches dringend zu überprüfen gilt. Ganz besonders kleinere Landgemeinden sind bei der Zurverfügungstellung von Ersatzflächen oftmals überfordert und gezwungen, diese Aufgabenstellung auf den Vorhabensträger zu verlagern, was nicht dem gesetzlichen Auftrag entspricht und auch wirtschaftlich nicht als sinnvoll erscheint. In der Abwägung zum B-Plan 11 sind die Schwierigkeiten der Besorgung von Ersatzflächen im Zuge des B-Planes Nr. 11 im Zusammenhang dargestellt.

Die planaufstellende Gemeinde wird auf der Grundlage eines Städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabensträger von jedweden Kosten, die im Zusammenhang mit der Aufstellung der Bebauungspläne im Bereich des Nordbuges stehen, freigehalten. Dies schließt insbesondere auch ökologische Kompensationsmaßnahmen für die naturschutzfachlichen und forstwirtschaftlichen Ausgleich mit ein.

Die Waldausgleichsmaßnahmen in Kombination mit der Leistung der Walderhaltungsabgabe müssen vor Durchführung der die Ausgleichspflicht auslösenden Eingriffe im Vollzug des B-Planes in dem erforderlichen Umfang begründet resp. geleistet sein. Im Baugenehmigungsverfahren wird dies späterhin zu prüfen sein.

#### **4. Kennzeichnungen: Altlasten**

##### **4.1. Altlasten / Verdachtsflächen / Allgemeine Hinweise**

Das Plangebiet ist insgesamt aufgrund der militärischen Vornutzung als altlastverdächtige Fläche einzuschätzen. Aus den aus der historischen Nutzung resultierenden Bodenverunreinigungen ergibt sich entsprechend § 4 BBodSchG ein Ermittlungsbedarf, um den Handlungsrahmen für notwendige Bodensanierungen festzulegen. Die Bodensanierung erfolgt grundsätzlich in Zuständigkeit des STAUN als der für die Durchführung des Bundesbodenschutzgesetzes zuständigen Behörde.

Aufbauend auf dem eingangs zitierten URST-Gutachten sind vertiefende Untersuchungen an den lokalisierten Verdachtsstellen und weiteren bekannt gewordenen Orten durch MUC Management und Umwelt Consulting GmbH durchgeführt worden. Diese Untersuchungen haben die Untersuchungsergebnisse von URST an den bereits bekannten Orten inhaltlich bestätigt.

Als Altlastenflächen im Sinne von § 2 Abs. 4 u.5 BBodSchG sind demgemäß insgesamt sechs Stellen im Plangebiet lokalisiert und entsprechend § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB i. V. m. Ziff. 15.12 der Planzeichenverordnung gekennzeichnet, nämlich

---



- ehemaliges Tanklager mit Separationsanlage nördlich Pier 2 (KF 5/6)
- nördlich des Hafens gelegene Fläche des ehem. Fasslagers am Heizhaus (KF 12)
- im nördlichen Abschnitt der Pier 4 bei der ehem. Leichtöflüssigkeitsabscheideanlage (KF 14)
- Fläche im südlichen Teil der Pier 4 am Pumpenhaus/Fasslagergebäude (KF 15/16)
- zwei Flächen an den Slipanlagen (KF 18, KF 19)

Im Rahmen der durch MUC Management- und Umwelt Consulting GmbH realisierten Sanierungsplanungen sind detaillierte Erkenntnisse über die in Teil A, 1.6, erwähnten Standortbelastungen gewonnen worden, die nachfolgend erwähnt sind.

#### **4.2 Erkundungsergebnisse und Stand der Sanierungsplanung**

Die ergänzenden Erkundungsuntersuchungen und verbindlich erklärten Sanierungspläne haben folgende Ergebnisse erbracht:

##### **4.2.1 Tanklager/Separationsanlage (KF 5/6)**

Zwischenzeitlich ist über die Altlastenfläche ein Sanierungsplan nach BBodSchG aufgestellt, welcher die Abschöpfung der aufschwimmenden Ölphase und eine Bodensanierung auf der Grundlage behördlicher Sanierungsaufgaben beinhaltet. Die Sanierungsmaßnahmen werden seit Beginn des 2. Quartals 2001 realisiert und dürften Ende des Jahres komplett abgeschlossen sein.

##### **4.2.2 Ehem. Fasslager am Heizhaus (KF 12)**

Die dortige Bodenverunreinigung ist nach Maßgabe eines Sanierungsplanes abzutragen. Die aufstehenden Baulichkeiten einschließlich Schornstein werden abgetragen und entsprechend den Anforderungen der Landesarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) fachgerecht entsorgt. Die Bodensanierung erfolgt im Zusammenhang mit dem Tanklager bis Ende 2001.

##### **4.2.3 Bereich Pier 4, Höhe ehem. Leichtöflüssigkeitsabscheideanlage (KF 14)**

Für den Altlastenstandort wird im Zuge des vorgesehenen Rückbaues der Anlagen ein Sanierungskonzept erarbeitet, das die fachgerechte Entsorgung der Kontaminationen sicherstellt. Als vorgezogene Maßnahme erfolgte bereits die Absaugung der flüssigen Reststoffe.

##### **4.2.4 Bereich südliche Pier 4 (KF 15/16)**

Die Entsorgung der lokal auftretenden Kontaminationen werden im Zuge der Rückbaumaßnahmen erfolgen.

##### **4.2.5 Slipanlagen (KF 18/19)**

Ein umfassender Sanierungsplan ist zwischenzeitlich erarbeitet und seitens der zuständigen Behörde genehmigt. Der Plan beinhaltet die Auskoffnung der betroffenen Bereiche und die Reinigung des Erdreiches im Zusammenhang mit der Bodensanierung am Tanklager. Als einleitende Maßnahme werden die bestehenden Grundwassermessstellen zurückgebaut, da mehrere Messkampagnen keine Schadstoffindikationen ergaben.

##### **4.2.6 Besondere Hinweise für die Durchführung der Sanierung und Bauarbeiten**

Vorsorglich wird folgender Hinweis abgegeben: Als vorbereitende Maßnahme der Ölphasen- und Bodensanierung wurden Abstimmungen zur Arbeitssicherheit durchgeführt und im Arbeits- und Gesundheitsplan nach BGR 128 dargestellt. Die Sanierungsvorzugsvariante sieht einen vollständigen Bodenaushub mit anschließender mikrobiologischer Off-Site-Behandlung in einer Anlage in Mecklenburg-Vorpommern vor. Die Arbeiten beginnen im Oktober 2001 und werden im 1. Quartal 2002 abgeschlossen.

Der folgende Hinweis wird vorsorglich abgegeben:

Werden bei Sanierungs- und Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen (u. a. auch Munition) des Untergrundes wie beispielsweise abartiger Geruch, anomale Fär-

---

bung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen, Reste alter Ablagerungen wie beispielsweise Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc. angetroffen, sind die zuständigen Fachbehörden des Landes, das Umweltamt des Landkreises Rügen sowie das StAUN Stralsund zu informieren.

## **5. Infrastrukturplanung**

### **5.1. Innerörtliche Verkehrsplanung**

#### **5.1.1. Allgemeines Verkehrskonzept**

Die Anlage der Verkehrswege für den motorisierten und nicht motorisierten Individualverkehr und den öffentlichen Personennahverkehr folgt den städtebaulichen Gestaltungsprinzipien:

- Dimensionierung und bauliche Konzeption nach Maßgabe der städtebaulichen Funktionszusammenhänge und daraus ableitbare Verkehrsbedürfnisse
- Berücksichtigung der Umweltschutzbelange insbesondere im Hinblick auf die Immission
- Entlastung des motorisierten Individualverkehrs durch Einbindung des ÖPNV.

Diesen Grundanforderungen wird entsprochen durch:

- den Ausbau der im vorhandenen Wegenetz gegebenen und zur Erschließungstrasse entsprechend dimensionierten Sammelstraßen
- abgestufte Verteilung der Verkehrsströme durch ein weitergehendes Netz von Sammelstraßen und Anliegerstraßen
- Trennung der Verkehrsarten auf der Sammelstraße
- Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung durch Bildung von Engstellen aus Gründen des Schutzes der Verkehrsteilnehmer und Immissionsreduzierung
- Buslinienführung mit bedarfsgerechten Haltestellen.

#### **5.1.1.2 Fließender und ruhender Verkehr**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt von der im benachbarten B-Plan in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Sammelstraße, welche die Halbinsel Bug mit dem Ort Dranske auf Rügen verbindet und dementsprechend auf eine Gesamtbreite von 12,0 m mit einer vom Fußgängerverkehr getrennten zweispurigen Führung des motorisierten Kraftverkehrs ausgelegt ist.

Das im Plangebiet vorgesehene Straßen- und Wegenetz gliedert sich nach dem Bezug auf die Bebauung und vorgesehenen Nutzungen absehbaren Verkehrsaufkommen bedarfsgerecht in

- Sammelstraße (mit den Querschnitten "Allee", "Centrum" und "Haupterschließung")
- Anliegerstraßen (mit dem Querschnitt "Ferienhausgebiete") und
- Anliegerwege.

Die nordwestlich gelegenen Ferienhausgebiete ("Boddenvillen", "Ferienhaus am Weiher", "Schlösschen") werden zur Erschließung direkt an die äußere Haupt-Sammelstraße im benachbarten B-Plan angebunden und sind als Stichstraßen in einer Breite von 4,75 m angelegt, die in Wendebereichen enden, welche über eine den Anforderungen des Kfz-Verkehrs unter Berücksichtigung der Ver- und Entsorgungsfahrzeuge entsprechende Breite verfügen.

Der Verkehr zu den zentralen Bereichen nördlich des Hafens und den Sondergebieten im südlichen Abschnitt des Plangebietes wird von einem Abzweig der (Haupt-)Sammelstraße des Plangebietes Nr. 10 "Bug-Ostsee" her auf eine Alleestraße (12,0 m Breite) zu einem Kreisverkehrsplatz zugeführt, dessen Knotenpunktarme Verkehrsströme zu dem Zentrum am Marktplatz mit Markthalle, Badetherme und Hotelbauten sowie Marina einerseits und zu dem südlichen Teil des Plangebietes mit dem Seglerdorf und der Schiffsversorgung insbesondere verteilen. Diese Straßen der Haupterschließung verfügen über eine Breite von 10,0 m und eine Trennung des Kraftfahrzeug- von dem Fußgängerverkehr.

---

Die vom Kreisverkehrsplatz abzweigende Straße zu den zentralen Einrichtungen der Ferienanlage wird großzügig als Allee mit einer Straßenverkehrsfläche von 6,5 m für den Kfz-Bereich unter Berücksichtigung des dort vorgesehenen Buslinienverkehrs und breiten Fußwegen zu beiden Seiten, getrennt durch Baumreihen von der Straßenverkehrsfläche ausgeführt.

Die Unterverteilung zu den einzelnen SO-Gebieten entlang dieser Sammelstraße erfolgt wiederum durch Stichstraßen, um die Belastung mit unerwünschten Verkehren zu vermeiden. Das voraussichtlich starke Individualaufkommen der Tagesbesucher zu den touristischen Anziehungspunkten im Zentralbereich der Ferienanlage wird in geordnete Bahnen gelenkt, indem dieser Verkehr einem zentralen Sammelparkplatz mit einer Gesamtfläche von ca. 5 ha einschließlich intensiver Begrünung, ausgelegt auf eine Gesamtkapazität von ca. 1.200 Kfz, zugeführt wird. Dort werden auch Parkplätze für Gäste der Hotelanlagen im Zentralbereich vorgehalten, z. T. in Form überdachter Parkmöglichkeiten. Daneben werden im nördlichsten Abschnitt des Plangebietes eine weitere Parkfläche für den Besucherverkehr geschaffen. Dementsprechend wird der motorisierte Individualverkehr grundsätzlich von den zentralen Bereichen am Marktplatz und den Hotels ferngehalten. Die dort hinführenden Straße und Wege bleiben hauptsächlich dem gewerblichen Zulieferer und dem ÖPNV (Buslinienverkehr) vorbehalten.

Vereinzelte Bereiche der Ferienanlage wie das Seglerdorf und das Fischerdorf sollen ihrer Eigenart entsprechend vom Verkehr grundsätzlich freigehalten bleiben und werden über Fußgängerbereiche erschlossen, die planungsrechtlich als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich - festgesetzt werden. Dies gilt vor allem auch für wichtige interne Fußwegeverbindungen zwischen verschiedenen Nutzungsbereichen (zentraler Parkplatz - Markthalle - Ferienhausgebiete).

Der Ausweis der notwendigen Stellplätze erfolgt flächig durch die Festsetzung der dazu bestimmten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

An den Haupteinschließungsstraßen bleiben im Raum zwischen Fahrbahn und Gehweg ggf. vereinzelte und in der Anzahl bedarfsgerechte öffentliche Parkplätze einzurichten. Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind aus Gründen des Schutzes der Verkehrsteilnehmer und Emissionsreduzierung auf die Sammelstraßen zu beschränken, wobei gleichermaßen die Belange des Brand- und Katastrophenschutzes, des Rettungsdienstes sowie des Ver- und Entsorgungverkehrs ausreichend zu berücksichtigen bleiben. Bei der Planung der einzurichtenden Parkplätze sind die Festlegungen der EAR 91 (Empfehlung für Anlagen des ruhenden Verkehrs, Ausgabe 1991, Nachdruck 1995) zu beachten. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass verkehrsregelnde Maßnahmen, insbesondere durch Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen, der Genehmigung der zuständigen Straßenverkehrsbehörden unterliegen und zu gegebener Zeit mit diesen abzustimmen bleiben.

Die Sammel- und Anliegerstraßen werden als Verkehrsflächen festgesetzt. Alle Straßen und Wege verbleiben im Eigentum des Vorhabensträger, der Grundstückseigentümer ist. Allerdings sind die festgesetzten Verkehrsflächen in ihrem bestimmungsgemäßen Zweck für die Öffentlichkeit nutzbar, was durch Festsetzung von Geh- und Fahrrechten sichergestellt wird.

#### **5.1.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr und private Entlastungsmaßnahmen**

Gemeinde und Vorhabensträger streben eine möglichst enge Einbeziehung des Vorhabens im Plangebiet in das Netz des ÖPNV zur Entlastung des motorisierten Individualverkehrs an. Demzufolge wird grundsätzlich eine enge Kooperation mit der Rügener Personennahverkehrs GmbH bereits in der Planungsphase seitens des Vorhabensträgers erwünscht und angestrebt.

---

Durch die Einrichtung einer ganzjährigen Buslinie entlang der Haupteerschließungsachse mit Haltestellen entsprechend den Schwerpunkten der touristischen Nutzung soll eine Entlastung des Straßenverkehrs bewirkt werden. Zur Anbindung der Zentrallbereiche um die Markthalle insbesondere ist eine Buslinienführung von Norden her entlang der Sammelstraße über den Kreisverkehrsplatz auf der Straße "Centrum" vorgesehen, für die eine Verkehrsfläche mit einem Wendepfad für Busse am Ende der Linienführung festgesetzt ist. Der genaue Linienverlauf und die Haltestellen sind im Genehmigungsverfahren im weiteren Planvollzug festzulegen. Auf der Fahrbahn sind entsprechende Kennzeichnungen anzubringen. Ein regelmäßiger, mindestens stündlicher Verkehr, in Spitzenzeiten auch häufiger, ist entsprechend den saisonalen Auslastungen durch Dauer- und Tagesgäste anzustreben. Die Linienführung ist in das allgemeine Verkehrsnetz auf Rügen zu integrieren, um insbesondere auch Ausfluggäste von außerhalb für die Benutzung des ÖPNV zu gewinnen. Die Taktzeiten des Buszubringerverkehrs sind mit der Zugfolge des überregionalen Schienenverkehrs von und nach Rügen abzustimmen. Entsprechend dem Erfolg des Tourismuszentrums ist eine Verbesserung der überregionalen Schienenanbindung durch zusätzliche Haltestellen auf der Strecke nach Sassnitz durch die Deutsche Bahn AG wünschenswert. Die Entwicklung eines koordinierten ÖPNV-Konzeptes in Höhe der Förderung RPNV ist unter möglichst breiter Beteiligung auch anderer Verkehrsträger und -einrichtungen anzustreben.

Allerdings bleibt angesichts der ungünstigen verkehrstechnischen Erreichbarkeit des Plangebietes und des Fehlens einer direkten Schienenanbindung der Gemeinde Dranske der Pkw bevorzugtes Verkehrsmittel, so dass die aufgezeigten Maßnahmen allenfalls einen Beitrag zur Entlastung des Straßenverkehrs darstellen können.

## **5.2 Ver- und Entsorgung, Entwässerung**

Allgemeine Hinweise:

Der Bau von Wasserversorgungsanlagen mit einem Wasserbedarf von mehr als 20 m<sup>3</sup> täglich sowie der Bau von Abwasseranlagen bedürfen nach § 38 Abs. 1 LWaG M-V der Genehmigung durch das STAUN. Die Genehmigungsunterlagen haben den Anforderungen der Verordnung über Antragsunterlagen für wasserbehördliche Entscheidungen (Wasserunterlagenverordnung vom 28.07.1995) zu entsprechen.

Die Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt dem Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR).

### **5.2.1. Trink- und Löschwasserversorgung**

Gemäß § 43 LWaG obliegt die Trinkwasserversorgung des Plangebietes dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR). Die Deckung des voraussichtlichen Wasserbedarfes im Plangebiet kann laut Aussage des ZWAR durch das Wasserwerk in Banz in qualitativer und quantitativer Hinsicht sichergestellt werden. Das Plangebiet ist über den Buger Hals an die Trinkwasserversorgung anzuschließen.

Den Anforderungen nach § 44 LWaG hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Wasser ist bei der weiteren Ausführungsplanung der Gebäude und Anlagen Rechnung zu tragen.

Sofern die ausreichende Löschwasserversorgung nicht durch den ZWAR sichergestellt wird, ist der Vorhabensträger gegenüber der Gemeinde Dranske die verbindliche Verpflichtung eingegangen, diese im ausreichenden Maße durch bauliche Anlagen und Einrichtungen auf eigene Kosten ggf. sicherzustellen. Auf die bereits oben im Kapitel B unter Punkt 2.2 gegebenen Hinweise wird verwiesen. Rein vorsorglich ist im Bereich des Sammelparkplatzes eine Fläche zur Löschwasserspeicherung entsprechend den Anlageerfordernissen ausgewiesen.

### **5.2.2 Schmutzwasserentsorgung**

#### **5.2.2.1 Abwasserbeseitigungspflicht**

Auf das derzeitige Bestehen der Abwasserbeseitigungspflicht in Verantwortung des ZWAR ist bereits oben hingewiesen worden. Sofern der Befreiung von der Abwasserbeseitigungs-

---

pflicht nicht stattgegeben wird, bleiben die notwendigen Anlagen in Abstimmung mit dem ZWAR auf Kosten des Vorhabensträgers zu finanzieren und herzustellen. ZWAR und Vorhabensträger streben diesbezüglich eine enge Kooperation in Anerkennung der Trägerschaft des ZWAR für die öffentliche Aufgabe der Trinkwasser- und Abwasserbeseitigung an.

#### 5.2.2.2 Anlagenkonzeption

Im Bereich des Plangebietes Nr. 11 ist der Anschluss an die im benachbarten Gebiet des B-Planes Nr. 10 "Bug-Ostsee" vorgesehene zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vorgesehen. Die in der Begründung zu dem dortigen B-Plan enthaltenen Ausführungen werden daher wie folgt zitiert:

*"Da entsprechende Klärwerkskapazitäten in der Gemeinde Dranske nicht zur Verfügung stehen und der Anschluss an noch weiter entfernte Anlagen keine wirtschaftlich sinnvolle Lösung darstellt, kommt nur der Bau einer stationären Abwasserbeseitigungsanlage in Betracht. Das anfallende Schmutzwasser wird gesammelt und der zentralen Kläranlage zugeleitet. Für diesen Zweck ist im südlichen Abschnitt des Plangebietes eine entsprechende Fläche festgesetzt."*

*In Abstimmung mit dem ZWAR ist die Anlage auf eine Kapazität von ca. 3.000 EGW in der Spitzenauslastung in der Hauptsaison ausgelegt. Die hierfür benötigte Fläche beträgt rd. 3.000 bis 4.000 qm.*

*Die Anlage ist auf folgende Ablaufwerte konzipiert:*

CSB:	≤ 75 mg/l
BSB5:	≤ 15 mg/l
Gesamt -N :	≤ 10 mg/l

*Die Kläranlage wird aus Gründen des Immissionsschutzes gekapselt und die anfallende Abluft über eine Biofilteranlage gereinigt. Der stabilisierte Klärschlamm erfüllt die Anforderungen der Klärschlammverordnung und ist für die Nutzung auf landwirtschaftlichen Flächen geeignet. Die Einleitung des unbelasteten Abwassers erfolgt aufgrund einer zu beantragenden Einleitungsgenehmigung in den Wieker Bodden, welche das STAUN Stralsund weiterhin favorisiert. Die Reinigungsleistung der Kläranlage soll den Anforderungen der Größtklasse 3 für die Einleitungsstelle entsprechen. Dementsprechend ist der Bau einer Leitung zum Wieker Bodden für die Abwasserentsorgung geplant. Dazu soll die Leitung boddenseitig in den Meeresboden eingespült werden. Die Leitungstrasse soll im Bereich des vorhandenen Verbindungsweges zwischen Kläranlage und der außerhalb des B-Plangebietes liegenden vorhandenen Hafenzone der militärischen Vornutzung verlaufen. Der Auslass wird in einer Tiefe von ca. 5,0 m liegen, was an dieser Stelle eine Leitungslänge von ca. 50 m erforderlich macht. Bei einer angenommenen Beeinträchtigungszone von 5,0 m Breite werden also ca. 250 m<sup>2</sup> von dieser Maßnahme betroffen sein. Aufgrund des geringen Flächenbedarfes und der damit verbundenen raschen Wiederbesiedlung aus den angrenzenden Flächen ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen für die Tier- und Pflanzenwelt des Meeresbodens beim Einspülen der Leitung zu rechnen. Da es sich um ein geschütztes Biotop nach § 20 LNatG handelt, ist eine Ausnahmegenehmigung hierzu erforderlich. Das Abwasser wird seiner Qualität nach entsprechend den Einleitbedingungen für "häusliches und kommunales Abwasser" (BGBl. 1997, Teil I Nr. 19 v. 25.03.97, Anlage 1, S. 574) unschädlich sein. Auch aufgrund der Entfernung zum benachbarten FFH-Gebiet (ca. 550 m) sowie des einzuhaltenden Reinigungsgrade des Abwassers ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung dieses Gebietes zu rechnen. Im übrigen wird auf das Genehmigungserfordernis für Abwasserbeseitigungsanlagen nach §§ 37, 38 LWaG hingewiesen."*

Das angrenzende Gebiet des Nationalpark "Vorpommersche Boddenlandschaft" stellt an die Anlagentechnik besondere Schutzanforderungen, welche insbesondere für Einleitungen in den Wieker Bodden zu beachten sind. Diese Anforderungen ergeben sich verbindlich aus

---

den Einleitbedingungen für häusliches und kommunales Abwasser (BGBl. 1997, Teil I Nr. 19 v. 25.03.1997, Anlage 1, S. 574, der Verordnung über die Behandlung von kommunalem Abwasser (KabwVO M-V mit Stand v. 08.05.2001) sowie an Anforderungen der RL 91/271/EWG mit Stand v. 07.03.1996. Gemäß § 2 a KabwVO M-V gelten die Küstengewässer der Ostsee und die Einzugsgebiete der oberirdischen Gewässer als empfindliche Gebiete. Bei Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen an die geplante Anlage werden nachhaltige Beeinträchtigungen des Gewässers ausgeschlossen. Die von dem Vorhabensträger vorgesehene Anlage übertrifft die gesetzlichen Anforderungen deutlich. Hinzuweisen bleibt, dass die Bemessung der Anlage auf 3.000 EW erfolgt. Daraus resultiert als mittlerer Abfluss 5,17 l/s. Der Zufluss zur geplanten Kläranlage ist auszulegen auf 180 kg BSB 5/D, womit die Anlage unter die Größenklasse II nach der Verordnung über die Anforderungen über das Einleiten von Abwasser in Gewässer fällt. Das Nähere bleibt dem dafür vorgeschriebenen Prüf- und Genehmigungsverfahren vorbehalten.

Abschließend sei darauf hingewiesen, dass industrielle Abwässer etwa aus der vorgesehenen Bootswaschanlage der Kläranlage ebenfalls zuzuführen sind.

### **5.2.3 Oberflächenentwässerung**

#### **5.2.3.1 Grundsätze**

Auch für die Oberflächenentwässerung gilt, dass das Schmutz- und Niederschlagswasser dem ZWAR zu überlassen ist und dieser über die Art und Weise der Abwasserentsorgung zu befinden hat. Der ZWAR hat zu dem vorliegenden Entwässerungskonzept fachlich sein Einvernehmen erklärt. Den ökologischen Anforderungen aufgrund der naturräumlichen Einbindung des Plangebietes entsprechend soll das anfallende Niederschlagswasser so weit wie möglich oberflächlich versickern.

Grundsätzlich ist zwischen unbelastetem und belastetem Niederschlagswasser sowie Schmutzwasser zu unterscheiden, die als Teilströme getrennt geführt und bei vorhandener Belastung entsprechend dem Stand der Technik behandelt werden.

#### **5.2.3.2 Niederschlagswasser auf Grundstücken und baulichen Anlagen**

Unbelastetes Niederschlagswasser wird, soweit möglich, entweder direkt versickert oder möglichst in offenen Rinnen und Gräben den geplanten Teichen zugeführt. Das auf Grundstücken und insbesondere auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird an Ort und Stelle versickert. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist flächig gewährleistet. Der Nachweis ist erbracht durch umfangreiche geophysikalische und hydrogeologische Untersuchungen auf der Grundlage von Bodenaufschlüssen gemäß Gutachten der Umwelt-Rohstoff-Technologie Greifswald URST, Endbericht vom 02.01.1998, in Auftrag gegeben durch das Landesbauamt Greifswald. Im Baugebiet stehen bis unter den Grundwasserstand 0,0 m NN fein- und mittelsandiger sowie kiesiger Sand an. Diese Böden sind für die Versickerung gut geeignet, der KF-Wert beträgt  $> 10^{-5}$  m/sec. Mit Ausnahme einzelner Standorte, die nicht von der Niederschlagsversickerung betroffen sind und außerdem im Zuge der Erschließung saniert werden, sind die Böden mit Schadstoffen verunreinigt. Der Grundwasserstand liegt bei 0,0 m NN, das Baugelände bei  $> 1,5$  m NN, so dass ein ausreichender Abstand zum Grundwasser eingehalten wird. Die Bemessung der Anlagen erfolgt nach den Regeln der Technik, ATV - Arbeitsblatt 138.

Es wird darauf hingewiesen, dass derzeit eine Satzung seitens des Zweckverbandes Wasserversorgung Abwasserbehandlung Rügen über die Entsorgungspflicht für Niederschlagswasser im Bereich des Plangebietes und im übrigen für ganz Rügen nicht erlassen ist. Der Zweckverband hat im Rahmen der ersten Auslegung zum B-Plan Nr. 11 sein Einvernehmen mit der im B-Plan enthaltenen Konzeption zur oberflächigen Versickerung des Niederschlagswassers erklärt und hat demzufolge zwischenzeitlich bei der Unteren Wasserbehörde einen Antrag auf Befreiung von der Entsorgungspflicht für Niederschlagswasser bezüglich des Plangebietes gestellt.

---

### **5.2.3.3 Niederschlagswasser auf Verkehrsflächen**

Das von Verkehrsflächen abfließende Wasser wird über Straßenbegleitgräben gefasst und großflächig versickert. In Bezug auf die Versickerungsfähigkeit des sandigen Bodens wird auf die vorherigen Ausführungen verwiesen.

### **5.3 Energieversorgung und Telekommunikation**

Der Anschluss des Plangebietes an das äußere Stromversorgungsnetz ist aufgrund mehrerer ausreichend dimensionierter Zuleitungen jetzt bereits gewährleistet. Die Verteilung im Plangebiet bis zu den einzelnen Hausanschlüssen erfolgt in Verantwortung des Versorgungsträgers (z.B. Energie Nord AG). Innerhalb des Plangebietes befinden sich Stromleitungen des 20-kV-Netzes mit überregionaler Versorgungsfunktion, welche insbesondere im Zuge der am Hafen vorgesehenen Baumaßnahmen zu verlegen sind. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen vor Beginn der dortigen Baumaßnahmen sind zu treffen. Die Sondierung vorhandener Kabeltrassen ist vor Beginn hochbaulicher Aktivitäten durchzuführen. Ferner wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass zu vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten sind. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Die Wärmeversorgung erfolgt durch dezentrale Erdgasheizung. Die Nutzung moderner Technologien zur Wärmeenergiegewinnung wird vorgesehen. Im Bereich der Parkfläche ist ein dezentrales Blockheizkraftwerk (BHKW) vorgesehen, um die Versorgung der zentralen touristischen Bereiche insbesondere optional sicherzustellen. Auf etwaige Anlagengenehmigungserfordernisse gemäß § 4 BImSchG i. V. m. Anhang gemäß § 2, 4. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchG) wird hingewiesen.

Den Anforderungen des Gesetzes zur Einsparung von Energie in Gebäuden und den dazu erlassenen Rechtsverordnungen ist im Hinblick auf den Wärmeschutz der Gebäude und den heizungs- und raumlufttechnischen Anlagen Rechnung zu tragen.

Die Versorgungsleitung ist von der Ortschaft Dranske bis hin zum Plangebiet über den Buger Hals zu führen. Die Leitungstrassierung ist mit den am Buger Hals vorgesehenen Maßnahmen des Küstenschutzes abzustimmen.

Die interne Verteilung im Plangebiet bis zu den Übergabepunkten wird durch den Versorgungsträger (EWE) durchgeführt.

Das gilt auch für die Einrichtung eines Telekommunikationsnetzes in Verantwortung der Deutsche Telekom AG. Richtfunkanlagen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine solche befindet sich im Gebiet des benachbarten B-Planes Nr. 10 "Bug-Ostsee" im Küstenbereich. Die Richtfunkstrecke berührt den Bereich des vorliegenden Plangebietes nicht.

### **5.4 Leitungsführung und Nebenanlagen**

Für die Leitungsführung der Versorgungsträger sind entsprechende Leitungstrassen auf dem privaten Grundstück vorgesehen und entsprechend dinglich abzusichern. Nebenanlagen zur Sicherstellung der Versorgung wie Transformatorenanlagen sind in den SO-Gebieten zulässig und vorgesehen. Auch im Hinblick auf die Versorgung gemäß vorstehendem Punkt 5.3 ist eine gebündelte und koordinierte Verlegung der Versorgungsleitungen mit allen Trägern im Planvollzug durchzuführen.

### **5.5 Abfallwirtschaft**

Die Grundsätze der Abfallwirtschaft gemäß Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung sind zu beachten.

---

Die Entsorgung von Abfällen zur Beseitigung resp. Verwertung wird innerhalb des Plangebietes durch ein internes Entsorgungskonzept sichergestellt, welches vorsieht, dass die Abfälle aus den einzelnen Baugebieten mittels kleinerer Müllfahrzeuge zu einer zentralen Müllsammelstelle im Bereich der geplanten Kläranlage verbracht werden. Neben der vorgesehenen Kläranlage im südlichen Geländeabschnitt ist ein entsprechendes Müllzwischenlager vorgesehen und entsprechend in der Planzeichnung gekennzeichnet. Von hier aus wird die weitere Entsorgung mit schwereren Fahrzeugen durchgeführt, so dass eine durchgehende Anfahrbarkeit aller Einrichtungen der Anlage zur Abfallentsorgung mit schweren Fahrzeugen nicht notwendigerweise besteht. Die interne Mülleinsammlung erfolgt im Rahmen des privatwirtschaftlichen Betriebes der Gesamtanlage, falls dies nicht der entsprechende öffentlich-rechtliche Träger übernimmt. Maßgeblich ist die Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung (AGS) des Landkreises Rügen vom 10.07.1995, geändert durch 6. Änderungssatzung vom 18.12.2000. Demzufolge ist die Abfallwirtschaft als öffentliche Aufgabe dem Landkreis Rügen zugewiesen. Den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft und gesetzlichen Pflichten nach den normativen Grundlagen ist zu entsprechen. Dies schließt insbesondere die Beachtung der Abfallvermeidung und -trennung mit ein.

Der größte Teil der entstehenden Abfallmengen ist von dem Entsorgungsbetrieb des Landkreises zu entsorgen. Hingewiesen wird auf den Ausschluss von Küchenabfällen aus den gastronomischen Einrichtungen nach § 4 Abs. 2 AGS, welche gesondert zu entsorgen sind. Gleiches gilt für anfallende Sonderabfälle aus gewerblichen Betrieben.

Auf die Pflichten zur Getrennthaltung von Abfällen nach § 6 AGS wird hingewiesen. Die Sammelbehälter für die durch den Landkreis zu entsorgenden Abfälle sind gemäß § 7 AGS dem tatsächlichen Bedarf anzupassen.

Im übrigen sind die zu entsorgenden Abfallmengen durch Aufstellung von Behältern zur Sammlung von wiederverwertbaren Materialien (Altglas-, -papier, Kunststoffe) an zentralen Orten zu trennen.

Im Planvollzug ist der Landkreis zur Optimierung des abfallwirtschaftlichen Entsorgungskonzeptes frühzeitig einzuschalten.

#### 6. Gesamtflächenbilanz (Angaben in ha):

Bauflächen (Sondergebiete)	inkl. Versorgungsanlage (0,06 ha)	23,27
Straßenverkehrsflächen	inkl. Flächen über Wasser	11,56
Wald- und Grünflächen und Sonstige	Wald	11,80
	Maßnahmefläche	2,30
	Private Grünfläche	10,14
Wasserflächen		26,46
<b>Gesamtflächen B-Plan Nr. 11</b>		<b>85,53</b>