

Rahmenkonzept **Bakenberg** **Teil II**

Rahmenplan / Maßnahmen

im Auftrag der Gemeinde Dranske

Bearbeitet durch

Uhlig, Raith und Partner, Architekten und Stadtplaner

Waldhornstraße 25, 76131 Karlsruhe,
Dr.-Ing. Frank-Bertolt Raith, Dipl. Ing. Lars Hertelt

Tel: 0721 37 85 64 / 0172 96 83 511
uhlig-partner@arcor.de / www.uhligundpartner.de

Nordprojekt: Thomas Nießen, Landschaftsarchitekt

Margarethenstraße 3, 18609 Binz
Dipl. Ing. Thomas Nießen, Dipl. Ing. Kirsten Fuß

Tel: 038393 3760
sekretariat@nordprojekt.com

0) Einleitung

Anschließend an die Ergebnisse der Bestandsaufnahme soll im zweiten Teil des Rahmenplans eine - wünschenswerte - Zukunft für das Gebiet entworfen werden.

- In einem ersten Abschnitt werden die Entwicklungsziele und -möglichkeiten aus Sicht der einzelnen Fachplanungen in getrennten Kapiteln dargestellt. Dabei werden insbesondere die Verbesserung der touristischen Nutzung, die Entwicklung von Natur und Landschaft, die Entwicklung und Sicherung des Waldes sowie der Ausbau der Erschließung betrachtet.
- Anschließend werden in einem zweiten Abschnitt die Fachpläne in einem abgestimmten (integrierten) Entwicklungskonzept gebündelt und räumlich präzisiert. Dabei werden die notwendigen Maßnahmen herausgestellt.
- Der dritte Abschnitt skizziert die Umsetzung vor allem unter Berücksichtigung verfahrenstechnischer Fragen.

1) Entwicklungsziele

1.1) Tourismus

Eine am Grundsatz der Nachhaltigkeit orientierte touristische Nutzung muss wirtschaftlichen Ertrag (Wertschöpfung), soziale Verantwortung (Beschäftigungsmöglichkeiten, Steueraufkommen) mit möglichst geringer Umweltbelastung verbinden. Nachhaltig ist eine touristische Nutzung, wenn sie ihre (naturbedingten) Grundlagen auch für die nachfolgenden Generationen erhält.

Hauptziel aus touristischer Sicht ist deshalb die Verbesserung der Wertschöpfung durch Verlängerung der Saison sowie Steigerung der Umsätze je Übernachtung bei gleichzeitiger Verringerung der Umweltbelastungen. Hierzu ist das Niveau der Beherbergung auf einen zeitgemäßen Standard zu bringen, die (technische und touristische) Infrastruktur auszubauen sowie die Qualität insgesamt zu sichern (Waldcharakter, Landschaftsbild) bzw. zu verbessern (Gestaltung, Erholungspotenzial).

Im Unterschied zu anderen Regionen auf der Insel führt die derzeitige Beherbergungskapazität auch unter Berücksichtigung der Anlagen im näheren räumlichen Umfeld des Plangebiets selbst in der Hauptsaison (mit 100% Auslastung) nicht zu spürbaren Engpässen bzw. Problemen hinsichtlich Verkehr, Strandbenutzung, Versorgung, etc.. Ebenso ist die technische Infrastruktur der Region als leistungsfähig einzustufen. Die Tourismusintensität in der Region liegt deutlich unter der der klassischen Badeorte. Unter regionalen (gemeindeübergreifenden) Gesichtspunkten darf das Feriengebiet Bakenberg insgesamt als verträglich gelten (Tourismusschwerpunktraum gemäß RROP VP).

1.1.1) Baugebiete / Ausrichtung / Touristische Infrastruktur

Angesichts der schlechten Auslastung bestehen erhebliche Potenziale zur Steigerung der Zahl der Übernachtungen auch ohne Ausweitung der Beherbergungskapazität. Voraussetzung ist neben der Verbesserung des Standards der Übernachtungskapazitäten der Aufbau einer zentralen touristischen Infrastruktur mit saison- bzw. wetterunabhängigen Freizeit- und Erholungsangeboten. Ohne Anschluss an eine für Gäste attraktive Ortslage (mit abwechslungsreichen Aufenthaltsbereichen, differenzierten gastronomischen Angeboten, Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Freizeitangeboten) muss ein solches Programm vom Standort allein bereitgestellt werden. Um den Ausbau der zentralen Infrastruktur nicht zu gefährden ist deshalb die Beibehaltung einer möglichst hohen Gesamtkapazität wünschenswert.

Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Aufbau eines zentralen Standortmanagements:
Zukünftig ist das Gebiet einheitlich und zentral zu entwickeln, damit die Vorteile der Größe hinsichtlich Ausstattung und Marktauftritt auch wirksam werden können. Die derzeitige Zersplitterung in einzelne, nicht kooperierende Kleinbetriebe verhindert, dass der Standort seiner Größe gemäß am Markt als mögliche Destination präsent ist.
- Aufbau einer zentralen touristischen Infrastruktur,
die hinsichtlich der Kapazität sowohl für die Gäste der Anlage als auch für Gäste benachbarter Einrichtungen sowie für Tagesbesucher auszulegen ist. Im Bereich der Zufahrt von Gramtitz sind rund **3 bis 4** ha Fläche für den Aufbau einer zentralen Infrastruktur zu reservieren. Die Fläche muss unmittelbar an der Hauptzufahrt liegen, damit sie auch räumlich den „Eingang“ ins Gebiet darstellen kann (Anlaufpunkt / Empfang für die ankommenden Gäste). Gleichzeitig wird der neue zentrale Bereich von allen Teilen des Gebiets aus auch zu Fuß über den neu zu schaffenden Küstenweg gut zu erreichen sein.

Das Nutzungsprogramm sollte mindestens umfassen:

- **Zentrale Information / Empfang**, Verwaltung
- „öffentliche“ **Aufenthaltsbereiche** mit verschiedenen **gastronomischen Angeboten** (wie Imbiss, Eis-/Café, verschiedenen Gaststätten, evtl. in Verbindung mit Räumen für besondere Veranstaltungen),
- **Einkaufs-, und Dienstleistungsangebote** (mit Läden, saisonalen Marktständen (regionale Produkte, Kunsthandwerk, Weihnachtsmarkt, etc.), Fahrradverleih, Surfschule / -shop, etc.),
- spezielle indoor und / oder outdoor **Freizeit- und Sportangebote** wie Wellness- / Fitnessbereich (mit Massage, Sauna, evtl. Schwimmbad), Kinderhaus (mit Animation / Betreuung), Surfschule, Tennis u.ä..

Angesichts des Nutzungsprogramms wird für die zentralen Anlagen mit einer Gebäudegrundfläche von 20.000 bis 25.000 qm (bzw. mit einem Bauflächenbedarf von rund **3 bis 4** ha) gerechnet.

- Erneuerung der Beherbergungseinrichtungen: Trotz teilweise erheblicher Anstrengungen der Betreiber / Gebäudeeigentümer sind die Bungalows angesichts der geringen Größe nur begrenzt zukunftsfähig. Kurz- bis mittelfristig sind deshalb vor allem die bislang nicht sanierten Bungalows auszutauschen, langfristig werden auch die sanierten Bungalows erneuert / erweitert werden müssen.

Voraussetzung für die bauliche Erneuerung sind allgemein

- gesichertes Baurecht (hinsichtlich Planungsrecht und Erschließung),
- langfristige Pachtverträge (Investitionssicherheit).

Zu berücksichtigen ist, dass zukünftig ein zusätzlicher Flächenbedarf sowohl durch Umstellung auf einen zeitgemäßen Standard bei der Beherbergung als auch durch den Bau der angestrebten zusätzlichen Infrastruktureinrichtungen entsteht. Eine übermäßige bauliche Verdichtung aber würde gerade die jetzige Einzigartigkeit gefährden (einzelne Häuser im Wald) und damit die Zukunftsfähigkeit des Gebiets belasten. Der Ausbau wird deshalb in gewissem Umfang zu Lasten der Kapazität (Anzahl der Einheiten) gehen müssen. Insgesamt wird die Baugebietsfläche leicht zugunsten von Grünflächen verringert. Es ergibt sich durch die Planung für die touristische Nutzung folgende Flächenbilanz:

Ferienanlagen Bestand	37,09 ha
- Freizuziehende Flächen (bisher Ferienanlage)	3,36 ha
+ Neu in Anspruch genommene waldfreie Bereiche	1,07 ha
+ Neu in Anspruch genommener Wald	7,05 ha

Ferienanlagen neu (Sondergebiet und Grünfläche)	41,85 ha
davon zukünftig Sondergebiete	33,62 ha
davon zukünftig Grünfläche	8,23 ha
Ferienhausgebiet West	9,8 ha
Ferienhausgebiet Mitte	13,00 ha
Ferienhausgebiet Ost	10,83 ha
<hr/>	
Sondergebiete insgesamt	33,62 ha

Die bestehende wie auch die angestrebte Nutzung entspricht einem Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet (nach § 10 BauNVO). Insgesamt bietet sich aus touristischer Sicht die Entwicklung gemäß dem Vorbild der Center-Parks als einheitlich vermarktetes Gebiet mit zentralem Infrastrukturangebot an:

- Nutzung als gewerbliche Ferienanlage mit einem Ausschluss privater Nutzung (als Zweitwohnung / private Ferienwohnungen): Zugelassen werden können demnach nur:
 - Ferienhäuser und Ferienwohnungen in Ferienanlagen, die einem wechselnden Personenkreis zur Verfügung stehen,
 - Gaststätten, Läden sowie Anlagen für soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zur Versorgung des Gebiets,
 - kleinere Pensionen und Hotels zur Differenzierung des Beherbergungsangebots, insbesondere sofern Sie Versorgungsaufgaben auch für angrenzende Ferienhäuser übernehmen können (Frühstücksservice, Halbpension, etc.),
 - Betriebswohnungen (Eigentümer- und Angestelltenwohnungen mit Bindung an einen Betrieb).

Die erst nach der Wende unzulässigerweise entstandenen privaten Nutzungen (Wochenendhäuser, teilweise wahrscheinlich auch einzelne Dauerwohnungen) gefährden die Attraktivität des Gebiets (Privatisierung durch Abzäunung und Gestaltung) und stehen angesichts der nur begrenzt verfügbaren Flächen in direkter Konkurrenz zur gewerblichen Nutzung. Ein weiteres Vordringen der Wohn- / Wochenendhausnutzung ist deshalb zu verhindern; mittelfristig soll die Aufgabe der privaten Nutzung angestrebt werden.

Bauplanungsrechtlich wird der Großteil der Flächen zukünftig formell als Sondergebiet nach § 10 BauNVO, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet eingestuft werden. Im Ferienhausgebiet sind die schalltechnischen Orientierungswerte des allgemeinen Wohngebiets zugrunde zu legen (DIN 18005).

Auch der Bereich für die zentrale Infrastruktur wäre als Anlage zur Versorgung des Gebiets im Ferienhausgebiet grundsätzlich zulässig. Schon aus immissionsrechtlichen Gründen wird der zentrale Bereich jedoch besser als eigenständiges Gebiet (Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO) gefasst werden. Im zentralen Bereich werden angesichts der Nutzung der Freibereiche durch Außengastronomie und Sportanlagen die schalltechnischen Orientierungswerte eines Mischgebiets zugrunde gelegt werden müssen / können.

1.1.2) Städtebauliche Qualitätsziele

Neben dem schlechten Standard der baulichen Anlagen ist deren flächige, räumlich anspruchslose Verteilung im Wald nachteilig. Es gibt keine Gruppenbildung sowie kaum gliedernde Zäsuren, die einzelne Bereiche oder Anlagen aus der scheinbar endlosen Abfolge herausheben.

Für die Zukunft ist deshalb eine Verbesserung der Integration in die Landschaft anzustreben. Dabei ist vor allem die Einbindung der Siedlungsbereiche durch einen Ausgleich mit

Landschaftsflächen zu fördern. Der Waldcharakter wird langfristig nur durch eine stärkere Gliederung in kleinere Siedlungsflächen einerseits sowie rahmende / strukturierende Landschaftsbereiche andererseits gesichert werden können. Hierzu ist die Gesamtfläche durch großzügige **Zäsuren** in einzelne überschaubare Teilbereiche zu gliedern. Die in den geplanten Zäsuren bestehende Anlagen werden verlagert. Es entstehen drei separate Baugebiete mit jeweils rund 180 Ferienhäusern.

- Ferienhausgebiet West mit 9,8 ha
- Ferienhausgebiet Mitte mit 13,0 ha, **davon ca. 3 bis 4 ha für zentrale Einrichtungen**
- Ferienhausgebiet Ost mit 10,83 ha

Besonders den Übergangsbereichen zwischen Siedlung und Wald kommt für das Landschaftserlebnis der Gäste und damit für die Qualität der Anlage eine große Bedeutung zu. Die Ränder sind deshalb als Grünfläche festzusetzen und langfristig von Bebauung zu räumen.

Gleichzeitig ist der außergewöhnliche Charakter der einzelnen Häuser „im Wald“ zu bewahren. Statt einer regelmäßigen, die Besonderheiten der örtlichen Situation kaum beachtenden Anordnung ist eine harmonische Einfügung in die Landschaft zu erreichen. Die einzelnen, jeweils besonderen topographischen und landschaftlichen Gegebenheiten sind zum Anlass für spezifische Anordnungen / Gruppierungen zu nehmen. Statt eines „normalen“ Siedlungs-Layouts (mit an Straßen aufgereihten, regelmäßigen Parzellen) sind freie Anordnungen zu suchen, wobei die bebauten Bereiche durch beruhigte Waldinseln sowie kleinere Lichtungen gegliedert werden können. Die Abgrenzung einzelner Parzellen ist zu verhindern.

Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität sind darüber hinaus einheitliche Standards zur Dichte und Erschließung der Ferienhäuser sowie zur Freiflächen- / Landschaftsgestaltung einzuhalten.

- Dichte der Quartiere:

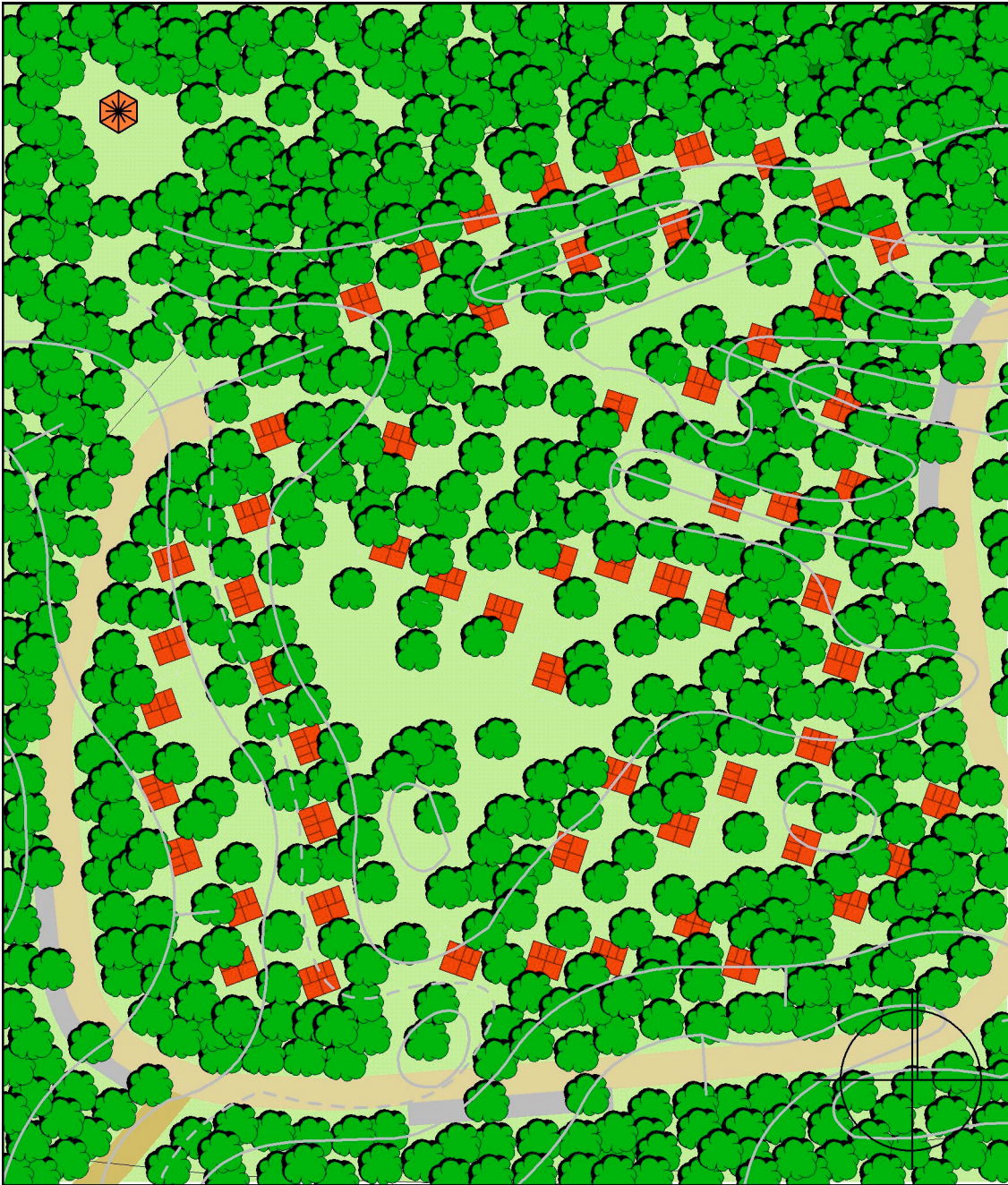
Bei geschickter Verteilung sind rund 15 bis **18** Ferienhäuser je ha Baugebietsfläche ohne Verlust des Waldcharakters möglich, d.h. 60 bis **72** Betten je ha Ferienhausgebiet. Bei einer Gesamtfläche der Ferienhausgebiete von **ca. 30** ha (**vgl. Kap. 2.1.2**) entspricht eine mittlere Bebauungsdichte von **18** Ferienhäusern je ha einer Gesamtkapazität von rund 540 Ferienhäusern bzw. rund 2.160 Betten in Ferienhäusern. Weitere rund 40 Betten werden langfristig in Pensionen vorgehalten werden.

Die zur Sicherung des Baumbestands notwendige **geringe Dichte** (GRZ 0,1 für Ferienhäuser bezogen auf das gesamte Sondergebiet) ist in den anschließenden Einzelplanungen festzuschreiben. Für die zentrale touristische Infrastruktur sind gesonderte Bereiche vorzuhalten.

- Erschließung der Quartiere:

Im Sinne einer sparsamen, dem Landschaftscharakter angepassten Erschließung werden nur jeweils einzelne Teilbereiche für den Fahrverkehr erschlossen. Die einzelnen Gebäude selber sollen von den dezentral konzentrierten Stellplätzen nur über untergeordnete Fußwege erreichbar sein.

Beim Ausbau der Erschließungsflächen sind einheitliche Gestaltungsregeln anzuwenden. Dabei ist die Tatsache einer vorwiegend saisonalen Nutzung bei der Gestaltung der Verkehrsflächen zu berücksichtigen:



Gestaltungsbeispiel Ferienhausgebiet (17 Fehs. je ha; GRZ 0,1)

Uhlig, Raith und Partner

- Dezentrale Konzentration der Stellplätze als
 - Querparker auf Schotterrassen, Rasengitterstein o.ä. mit gliedernder Baumpflanzung nach jeweils 5 Stellplätzen, anzuordnen vorzugsweise entlang bzw. im Umfeld der internen Hauptzufahrten (keine einzelnen, den Ferienhäusern direkt zugeordneten Stellplätze im Wald),
 - deutliche Abgrenzung der Stellplätze gegenüber angrenzenden Waldbereichen und damit Schutz der Vegetationsflächen vor Befahren (Holzschranken, Poller, etc.).
- Sparsamer Ausbau der Erschließungswege
 - sparsame Anordnung der Pkw-Fahrwege als Pflasterstraßen mit max. 4,5 m Breite,
 - nicht befahrbare Hauszuwegung als Pflaster / wassergebundene Decke / Holzstege mit max. 1,5 m Breite,

- einheitliche Beleuchtung der Straßen und Wege.

- Öffnung für externe Gäste:

Zur Sicherung der Erholungseignung ist das Gebiet für externe Gäste zu öffnen / erschließen. Hierzu ist das touristische Wegenetz außerhalb der Ferienhausquartiere auszubauen. Insbesondere ist vorzusehen:

- Anlage eines durchgehenden Wander- / Radwegs entlang der Küste (Ausbau mit wasser-gebundener Decke),
- Aufbau öffentlich nutzbarer Infrastruktur vorwiegend im räumlichen Zusammenhang mit den zentralen Anlagen (WC, Müllentsorgung).

1.1.3) Größe / Gestaltung der Ferienhäuser

Die wesentliche, prägende Bebauung wird wie bisher aus kleinen freistehenden Ferienhäusern mit je einer Wohneinheit gebildet werden, die sich harmonisch in die Landschaft integrieren (durchschnittlich GR 65 qm zuzüglich 10 qm Terrasse). Bei einem Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss ergibt sich pro Einheit eine Geschossfläche von 108 qm und damit eine Wohnfläche von rund 70 bis 80 qm.

Darüber hinaus wäre im Sinne einer einheitlichen Erscheinung anzustreben:

- ein gewisses Maß an gestalterischer Einheitlichkeit für die Ferienhäuser,
 - Wandmaterial: Holzverschalung, farblich gefasst, alternativ: Putz, farblich gefasst
- eine die landschaftlichen Gegebenheiten (und damit den unterschiedlichen Baumbestand) berücksichtigende Ausformung des Dachs.
 - allgemein: 1½ geschossige Häuser, Dachneigung 40 - 50 Grad; FH 6,50 über Gelände, GR max. 65 qm
 - In Bereichen mit niedrigem Kiefernbestand müssen eventuell flachere Häuser vorgesehen werden.

1.2) Erschließung

Die Umsetzung der im Folgenden aufgeführten Maßnahmen zum Ausbau der Erschließungsanlagen sind Voraussetzung für eine über den Bestandsschutz (§ 35 (4) Nr. 6 BauGB) hinausgehende bauliche Erneuerung.

- Neubau der Schmutzwasserkanalisation:

Mit Ausnahme des westlichen Abschnitts ist das Gebiet nicht an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Für die Anlagen im östlichen Abschnitt besteht eine private Kläranlage mit befristeter Betriebsgenehmigung. Für alle anderen Bereiche ist die Erschließung hinsichtlich der Abwasserentsorgung damit derzeit nicht gesichert.

Angesichts der langfristig einheitlichen Entwicklung des Gebiets (mit im Wesentlichen einem Grundstückseigentümer) kann die innere Erschließung als private Maßnahme aufgebaut und betrieben werden. Voraussetzung ist jedoch die Herstellung einer öffentlichen Anschlussleitung zur Hauptabwasserleitung in Gramtiz zur Kläranlage Dranske-Hof. Bei der Dimensionierung der Leitung sollten benachbarte Anlagen (einschließlich des Campingplatzes) hinsichtlich einer zukünftigen Anschlussmöglichkeit berücksichtigt werden.

Beim Neubau der Schmutzwasserkanalisation ist zu prüfen, in wie weit die bestehenden privaten Kanalnetze eingebunden werden können.

Einzelne private Lösungen zur Abwasserentsorgung (Kleinkläranlagen) sind angesichts der Größe des Gebiets als Dauerlösung abzulehnen.

- Aufbau einer Löschwasserversorgung:
Löschwasser kann nicht über das Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden. Derzeit besteht für die Feuerwehr im Gebiet keine Möglichkeit zur Löschwasserentnahme. Für die einzelnen Bereiche ist deshalb die Löschwasserversorgung neu aufzubauen.

Vorzusehen sind gut erreichbare Löschwasserspeicher als Löschwasserteiche oder Löschwassertanks mit einem Fassungsvermögen von vorraussichtlich 96 m³ (Leistung: 48 m³/Stunde für 2 Stunden). Sollten in einigen Abschnitten Reetdachhäuser entstehen, wäre von einem erhöhten Löschwasserbedarf auszugehen (2 Stunden mit je 96m³). Der Abstand zu den baulichen Anlagen darf 300 m nicht überschreiten.

- Neubau der Zufahrt für den östlichen Abschnitt:
Die derzeitige Zufahrt in den östlichen Bereich verläuft über nicht befestigte Waldwege, so dass insbesondere im Sommer erhebliche (unnötige) Belästigungen durch Staubentwicklung entstehen. Die Wegführung ist verwirrend und unübersichtlich.

Vor größeren Maßnahmen im östlichen Abschnitt ist deshalb eine leistungsfähige Zufahrt herzustellen. Der Querschnitt der neuen Zufahrt sollte der bestehenden Zufahrt in die westlichen Bereiche entsprechen, d.h. ein Profil mit einem Fahrweg von rund 4,5 m Breite und einem abgesetzt geführten Fuß- / Radweg von rund 2 m Breite aufweisen.

Darüber hinaus sollten im Zuge der Neuerschließung folgende Erschließungsmaßnahmen durchgeführt werden, die jedoch nicht als Voraussetzung für eine bauliche Erneuerung gelten können.

- Anlage neuer (Haupt-)Erschließungsstraßen im östlichen Bereich:
Die neuen Erschließungsanlagen sind sparsam zu dimensionieren. Zur Sicherung der vorhandenen Qualität (Wald, Landschaft) ist der notwendige Fahrverkehr auf wenige Wege zu konzentrieren. Die einzelnen Häuser sollen von den Stellplätzen über autofreie Fußwege erreicht werden.
- Neubau des Trinkwassernetzes:
Angesichts des gering dimensionierten sowie teilweise nicht frostfest verlegten Trinkwassernetzes sollte im Zuge der anstehenden Tiefbaumaßnahmen das gesamte Versorgungsnetz in Entsprechung zu der neuen Wegerschließung überholt und bereichsweise neu konzeptioniert werden.

Die notwendigen Stellplätze für Urlauber und Tagesbesucher sind dem Grundsatz der dezentralen Konzentration an wenigen Stellen gesammelt unterzubringen. Dabei ist eine Anordnung entlang bzw. im direkten Umfeld der Erschließungsstraßen gegenüber einer absoluten Konzentration (zentrale Parkieranlage) vorzuziehen, da kleinere Einheiten leichter in das Landschaftsbild integriert werden können und vor allem außerhalb der vergleichsweise kurzen Spitzenzeiten deutlich unauffälliger wirken.

1.3) Natur und Landschaft

Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten. Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wieder herzustellen. Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen sind zu renaturieren und soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Die im Folgenden vorgestellten Maßnahmen zielen vor allem auf den Erhalt der Naturraumpotenziale des Geländes ab und weisen Entwicklungsmöglichkeiten zur Optimierung der natürlichen Strukturen auf.

1.3.1 Küsten- und Gewässerschutz (Schutzgut Wasser)

Im Bereich Bakenberg besteht ein Steilufer mit vorgelagertem Sandstrand. Das Kliff ist teils stark rückgängig und teils momentan relativ stabil. Bei sehr schweren Sturmfluten ist mit großen Abbrüchen auf der gesamten Länge zu rechnen. Gegenüber dem Land Mecklenburg-Vorpommern können keine Ansprüche abgeleitet werden, um die Errichtung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen zu fordern. Das Land übernimmt keine Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten oder deren Folge auftreten.

Aus Sicht des Küsten- und Gewässerschutzes sind **deshalb** vor allem zu fordern:

- Freizug eines durchgehenden Küstenstreifens mit mind. 50 m von der oberen Kliffkante:
Angesichts eines deutlichen Küstenrückgangs in den letzten Jahrzehnten ist ein Bereich von mind. 50 m gemessen von der oberen Kliffkante von baulichen Anlagen zu beräumen. Die Maßnahme dient nicht nur der Sicherheit von Menschen und Sachgütern, sondern soll vor allem verhindern, dass größere Trümmer auf den schwer zugänglichen Strand stürzen und die natürliche Küstendynamik beeinflussen.

Ein Fuß- / Radweg im Bereich des Küstenschutzstreifens ist zulässig, sofern er mit wassergebundener Decke ausgeführt wird.

Der Freizug des 50 m Streifens entlang der Kliffkante war bereits Bestandteil der Planung 1975. Mit Ausnahme des westlichen Abschnitts wurde die Maßnahme durch Umsetzung der Bungalows bereits weitgehend umgesetzt. Durch den inzwischen erfolgten Küstenrückgang ist jedoch in einigen Bereichen ein erneuter Rückzug von der Küste erforderlich.

Der Freizug des 50 m Küstenschutzstreifens ist unbeschadet eines eventuellen Bestandsschutzes der Gebäude (zulässiger Weise errichtet) als Voraussetzung für weitere Maßnahmen umzusetzen.

- Anschluss an eine geordnete Abwasserentsorgung:
Angesichts des teilweise nicht ordnungsgemäßen Zustands der bestehenden abflusslosen Sammelgruben wurden in der Vergangenheit des öfteren Befürchtungen über eine nicht ordnungsgemäße Entsorgung des anfallenden Abwassers geäußert. Mit Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation wird eine der wesentlichsten Forderungen des Umweltschutzes erfüllt.

1.3.2 Lebensräume (Schutzgut Pflanzen und Tiere)

Zur Sicherung des Bestandes an wertvollen Lebensräumen sowie deren künftiger Entwicklung ist ein übergeordnetes Konzept mit klarer Definition der gebietsspezifischen ökologischen Ziele zu erarbeiten. Folgende Maßnahmen unterstützen die positive Entwicklung der Belange von Flora und Fauna:

- Entwicklung von Verbundachsen waldgeprägter Strukturen:
Der Waldcharakter wird in Teilbereichen des Bakenberges durch intensive Nutzungen so weit beeinträchtigt, dass neben der Ausbildung eines dichten Baumbestandes die weiteren Funktionen eines Waldes – Lebensraum für Schwarz-, Dam-, Rot- und Rehwild allein durch eine fehlende Waldbodenvegetation nicht gegeben ist. Die Ausweisung von Grünzäsuren / Grünverbindungen (Rückbau einzelner Ferienhausanlagen) schafft eine neue Qualität der Lebensräume des Wildes (größere zusammenhängende Waldstrukturen) und ermöglicht Wanderungsbewegungen in einem artgerechten Umfeld.
- Besucherlenkung zur Beruhigung wertvoller Biotopstrukturen mit
- Ausgrenzung wertvoller bzw. für Spontanentwicklung vorgesehener Bereiche im intensiv

- genutzten Umfeld der Bebauung,
- Verhindern des freien Begehens aller Flächen (z.B. Schutz trittgefährdeter Biotope)

Als wichtigste Maßnahme der Besucherlenkung kann die Anlage des küstenparallelen Rad-/ Wanderweges mit Anschluss an das übergeordnete Rad-/ Wanderwegesystem betrachtet werden. Eine klare wegweisende Beschilderung sowie die Anlage von Rastpunkten lenkt und bündelt die Bewegung im Gelände.

Unterstützende Maßnahmen der Besucherlenkung werden zum Schutz des Steilufers durch verdichtende Bepflanzung, zum Schutz der Initialpflanzungen der forstlichen Maßnahmen durch temporäre Absperrungen, zum Schutz besonders wertvoller Biotope durch Schloten oder Zäune aus natürlichen Materialien sowie durch Hinweis- und Informationstafeln im Bereich der gem. LNatG M-V besonders geschützten Biotope, welche die Absperrungen in ihrer Wirkung verstärken sollen, empfohlen.

Die Entwicklung von Verbundachsen sowie die Beruhigung von Bereichen wertvoller Biotopstrukturen ermöglicht den Erhalt des natürlichen floristischen sowie faunistischen Artenspektrums und bietet gute Voraussetzungen für eine natürliche Entwicklung der den jeweiligen Biotoptypen entsprechenden Naturraumausstattungen.

1.3.3) Waldcharakter (Schutzgut Landschaftsbild)

Aus Sicht des Landschaftsbilds ist vor allem die dauerhafte Sicherung des Baum- und Gehölzbestandes anzustreben, da der Wald am Bakenberg als das identitätsstiftende Qualitätskriterium anzusehen ist. Neben der Wahrnehmung des Standortes als "Ferienanlage im Wald", spielt hier auch die Wahrnehmung des Standortes von außen, also von der Küste und von den umgebenden Nutzungen aus eine wichtige Rolle.

Dies schließt ein:

- Waldumbau monostrukturierter Bereiche:
Während in vielen Bereichen Ansätze der natürlichen Entwicklung des Artenspektrums erkennbar sind, fehlen insbesondere in den Fichten-Monokulturen Ansätze derartiger Entwicklungen. Besonders innerhalb der zu schaffenden Grünzäsuren sind einheitliche Altersstrukturen zugunsten vielschichtig aufgebauter artenreicher Waldbestände mit hohem Laubholzanteil aufzugeben. dauerhafter Erhalt des Baumbestandes durch Zulassen / Sicherung von Naturverjüngung: Die Abgrenzung einzelner Ruhebereiche ist insbesondere im Umfeld der dichten Ferienhausnutzung erforderlich, um eine natürliche Verjüngung des Baumbestandes erreichen zu können. Gezielte Nachpflanzungen (zusammen mit der Festsetzung von Obergrenzen für die touristische / bauliche Nutzung) sichern nach Baumfällungen, welche aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht in den kommenden Jahren sicher häufiger auftreten werden, innerhalb der bebauten Bereiche den Erhalt des Waldcharakters
- Schutz / Entwicklung des Waldrands:
Insbesondere nach Süden zur Erschließungsstraße ist die Bebauung durch den Aufbau eines gestuften Waldrandes einzufassen. Neben der Sicherung eines harmonischen Landschaftsbildes bietet der Waldrand ein positives Potenzial für die Erweiterung des Gehölz-Artenspektrums im Gebiet. Die Ausbildung eines Waldrandes in nördlicher Richtung markiert, aus dem Ferienhausgebiet heraus betrachtet, die Grenze in Richtung der wertvollen angrenzenden Küstenbiotope. Die natürliche Sukzession der ehemals bebauten Flächen stärkt zudem das Arten- und Biotopotenzial der Flächen.
- Freiziehen / Freihalten des direkten Steilküstenbereichs:
Die Maßnahme zielt auf die Sicherung wertvoller trockengeprägter Biotope, sowohl in bewaldeter als auch in gehölzfreier Ausprägung, ab. Die Anlage eines in das allgemeine Wegekonzept logisch eingebundenen küstenparallelen Rad-/ Wanderweges, soweit erforderlich auch mit seitlicher Begrenzung durch Geländer aus natürlichen Materialien,

bündelt die touristischen Bewegungen im Gelände und beruhigt ausgewählte besonders wertvolle Bereiche. Die Grenze zwischen den wertvollen Biotopen der Steilküste und den Ferienhausgebieten ist durch geeignete Materialien zu markieren und ggf. deren Berücksichtigung zu kontrollieren. Die Beruhigung dieser Areale wirkt sich auf das positive Empfinden der "ungestörten" Natur durch die Nutzer und gleichzeitig auf die Lebensraumqualität aus.

Die vorab aufgeführten Entwicklungsziele werden unter Punkt 1.4.3 Waldentwicklung weiter untersetzt.

1.3.4) Schutzgebiete

- Durchsetzung des Biotopschutzes: Insbesondere der wilde Campingplatz im Bereich der Dünenlandschaft stellt eine Belastung (und Gefährdung) von Natur und Landschaft dar. Angesichts offener Sandflächen mit trittgefährdeter Vegetation sind Maßnahmen zur Besucherlenkung hier in besonderem Maße notwendig. Die Ausweisung bzw. die Anlage einer in sich logischen Rad-/ Wanderwegetrasse, welche in küstenparallelem Verlauf gleichzeitig die Zugänglichkeit der Standabgänge verbessert, wird den ungeordneten Bewegungen im Dünen- und Steilküstenbereich entgegenwirken. Zusätzliche Maßnahmen, wie bauliche Barrieren aus geeigneten natürlichen Materialien sind im Zuge einer detaillierteren Planung (Pflege- und Entwicklungsplanung für ausgewählte wertvolle Biotope) festzusetzen.
- Hinsichtlich des angrenzenden FFH-Gebietes "Steilküste und Blockgründe Wittow" wird die Beruhigung der küstennahen Bereiche bzw. der Freizug von vorhandener Bebauung innerhalb der 50 m-Zone ab der Steilküste als eine sich positiv auf das Gebiet auswirkende Maßnahme betrachtet.

1.4) Waldbilanz

Wald genießt nicht zuletzt wegen der hohen ökologischen Bedeutung sowie der Bedeutung für die Erholung einen besonderen gesetzlichen Schutz; Wald soll nur in begründeten Ausnahmefällen für andere Nutzung in Anspruch genommen werden (§ 1a BauGB).

Grundsätzlich ist zwischen dem Waldcharakter (Bestockung mit Kronenschluss) und dem rechtlichen Status als Wald zu unterscheiden. Während der Waldcharakter des Gebiets (als wesentliches Qualitätsmerkmal) grundsätzlich erhalten werden soll, schließt die touristische Nutzung den rechtlichen Status als Wald aus. Zur Sicherung des Waldcharakters werden

- umfangreiche Maßnahmen zum Schutz sowie zur Verjüngung des Baumbestands vorgesehen,
- die landschaftsprägenden Waldränder insbesondere nach Süden hin auf einer Tiefe von 30 m mittelfristig von Bebauung freigezogen.

Die im Rahmenplan vorgenommene Darstellung der Waldflächen / Waldabstandsbereiche wird von allen Beteiligten als für die weitere Planung verbindlich festgelegt. Die Waldflächen / Waldabstandsbereiche werden in den FNP übernommen.

1.4.1) Waldbilanz

Derzeit ist die bauliche Nutzung flächig über das gesamte Gebiet verteilt. Angesichts des Status der touristischen Nutzung (als eine die Waldeigenschaft ersetzende Nutzung, vgl. § 9 Bodennutzungsverordnung der DDR) sowie fehlender gesetzlicher Regelungen zum Waldabstand wurde dem Wald rechtlich früher nicht die Bedeutung zugewiesen, die gemäß der heute geltenden Rechtslage erforderlich ist und die angesichts der ökologischen Bedeutung angemessen wäre. Wald wurde in der Planung 1975 nur in so weit berücksichtigt, als dass neben dem volkswirtschaftlichen Ausgleich (Nutzungsverträge mit dem staatlichen Forstwirtschaftsbetrieb) vor allem Aussagen zum Schutz des Baumbestands / der einzelnen Bäume aufgenommen wurden.

Grundlage der Waldbilanz ist die Kartierung der Waldbereiche, bei der zwischen Wald (ohne bzw. mit nur vereinzelter baulichen Nutzung) und Ferienanlagen im Wald (teilweise mit kronenschlüssigem Baumbestand unterschieden wurde.

Mit der Neuordnung der Nutzungen ergibt sich die Möglichkeit, störungsfreie zusammenhängende Waldflächen zu erhalten. Einzelne isoliert liegende Ferienanlagen werden zugunsten der Herstellung zusammenhängender Waldbereich aufgegeben, im Gegenzug werden kleinere „Waldinseln“, die in die bebauten Bereich hinein ragen bzw. gänzlich von letzteren umschlossen sind, den Ferienhausgebieten, zugeschlagen. Der Anspruch, zukünftig den gesetzlichen Waldabstand einzuhalten, würde bei Erhalt des rechtlichen Status der Waldinseln (als Wald) der Forderung nach weitgehender Nutzungsaufgabe gleichkommen. Gleichwohl soll der Baumbestand der ehemaligen „Waldinseln“ in den zukünftigen Baugebieten (als gliedernde Grünflächen) erhalten bleiben.

Die freigezogenen / aufgeforsteten Bereiche werden im Verhältnis 1:1 mit den neu in Anspruch genommenen Waldflächen verrechnet.

Für den verbleibenden Wald ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Ferienanlagen im Wald (Umwandlung ohne Ausgleich)	37,09 ha
<u>Wald Bestand (ohne / mit geringer bauliche Nutzung)</u>	<u>40,11 ha</u>
Wald Bestand insgesamt	77,20 ha
- Ferienanlagen im Wald (Umwandlung ohne Ausgleich)	37,09 ha
+ Freizuziehende Flächen (bisher Ferienanlage)	3,35 ha
+ Aufzuforstende Flächen (Lichtungen, Schneisen)	0,31 ha
<u>- Neu für Siedlungsfläche in Anspruch genommener Wald</u>	<u>7,05 ha</u>
Wald neu	36,72 ha
Ersatzlose Wandlung	37,09 ha
interne Tauschflächen (Freizug / Neuaufforstung)	3,66 ha
Waldverlust (extern auszugleichen)	3,39 ha

Der Verlust von 3,4 ha Waldflächen erfordert eine vergleichsweise geringe externe Ersatzaufforstung in ähnlichem Umfang.

1.4.2) Waldabstand

Zur Sicherung der Waldbereiche wird die touristische Nutzung zukünftig durch Pufferflächen von den Waldbereichen getrennt. Der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand von 30 m für Gebäude wird zukünftig bei Neubauten eingehalten werden.

Im Waldabstandsbereich soll ein harmonischer Übergang vom weitgehend naturbelassenen Wald in eine schon aus Gründen der Verkehrssicherung gepflegte Parklandschaft mit kronenschlüssigem Baumbestand erfolgen.

Im Norden (Richtung Küste) wird der Waldabstandsbereich überwiegend als Grünfläche ausgewiesen. In den übrigen Bereichen wird der Waldabstandsbereich für untergeordnete Nutzungen (Wege, Stellplätze) genutzt. Die derzeit im Waldabstand stehenden Gebäude dürfen nur im Rahmen des Bestandsschutzes (§ 35 (4) Nr. 6 BauGB) erhalten / erneuert werden. Angesichts der nur begrenzten Lebenserwartung der bestehenden Gebäude kann damit für die Zukunft ein weitgehender Rückzug der Gebäude aus dem Waldabstandstreifen und damit eine deutliche Verbesserung hinsichtlich des Schutzes der Waldbereiche erwartet werden.

1.4.3) Waldentwicklung

Die Ebene des Rahmenplanes kann keine exakten parzellenbezogenen Maßnahmen festsetzen, jedoch werden die übergeordneten Ziele für den Umgang mit dem Wald bzw. dem waldgeprägten

Baumbestand im Plangebiet formuliert.

Der Fachplan Waldbilanz weist das Entwicklungsziel hinsichtlich des Waldes für das gesamte Gebiet aus. Betrachtet werden hier das Verhältnis von Waldverlust und Neuanlage, Waldabstandsflächen sowie die zu erhaltenden Ferienhausgebiete.

Darüber hinaus stellt der Fachplan Natur und Landschaft die im Folgenden beschriebenen, auf die Entwicklung eines naturnahen Waldes orientierenden Qualitätsziele auf. Anzustreben ist eine möglichst große biologische Vielfalt im Sinne von genetischer Vielfalt, Artenvielfalt und Vielfalt der Lebensräume. Anzustreben ist aber auch eine möglichst große vertikale und horizontale Strukturvielfalt sowie differenzierte Altersstruktur der Waldbestände. Dabei ist der jeweils zu erreichende Optimalzustand abhängig vom konkreten Standort.

Naturverjüngung hat Vorrang vor Kunstverjüngung, sofern sie erfolgsversprechend und mit dem Bestandsziel vereinbar ist.

Unter Naturverjüngung in diesem Sinne ist sowohl die aktive Einleitung als auch die Annahme von sich spontan, ohne menschliches Zutun einstellender Verjüngung zu verstehen.

Neben den als Wald ausgewiesenen Flächen sind Qualitätsanforderungen für die künftig als Ferienhausgebiete genutzten Bereiche zu formulieren. Der Gebietscharakter „Wald“ ist dabei auch im Interesse eines harmonischen Landschaftsbildes zu wahren (Dauerwaldwirtschaft). Nach Außen ist das Plangebiet im Sinne eines Waldes zu entwickeln. Entsprechend werden die Übergänge der Ferienhausgebiete am südlichen Rand des Bakenberges dem Entwicklungsziel „Waldrand“ untergeordnet, obwohl die rückwärtige Nutzung eine intensive Ferienhausbebauung aufweist.

Der küstenparallele Streifen wird sich nach Freizug der ausgewiesenen Flächen als durchgehende Waldstruktur mit Anteilen an Offenbodenflächen entwickeln.

Insgesamt orientieren sich die folgenden Maßnahmen an den „Ziele(n) und Grundsätze(n) einer naturnahen Forstwirtschaft in Mecklenburg-Vorpommern (gem. Erlass vom 05.12.1995, Landesforst).

W 1 Waldrandentwicklung

Bestandssituation: undifferenzierte, abrupte Übergänge zwischen Forst-/ Waldflächen und anderen Nutzungen (hier: Straße)

Ziel: Begründung / Entwicklung eines standortgerechten, gestuften Waldrandes / Gehölzstreifen (Strauchanteil über 50 %) mit vorgelagertem Krautsaum in den von Ferienhausbebauung freizuziehenden 30 m breiten Waldabstandsflächen. Anzustreben ist ein unregelmäßiger Verlauf mit Buchten für Krautsäume.

W 2 Waldumbau

Bestandssituation: Monokulturen (häufig Fichte)

Ziel: spontane Waldentwicklung nach Auslichten, ggf. Initialpflanzungen zur Anreicherung mit heimischen Laubgehölzarten, ausschließlich selektive Einriffe bei absoluter Dominanz einer Gehölzart

W 3 Waldentwicklung nach Rückbau

Bestandssituation: Ferienanlage mit Baumbestand

Ziel: Waldentwicklung nach Rückbau von Ferienanlagen, Bestandsentwicklung durch Sukzession, ausschließlich selektive Eingriffe bei absoluter Dominanz einer Gehölzart

W 4 Waldentwicklung nach Rückbau mit Initialpflanzung

Bestandssituation: Ferienanlage, Baumbestand überwiegend in den Randbereichen

Ziel: Rückbau, spontane Waldentwicklung nach Rückbau von Ferienanlagen, Initialpflanzung zur Unterstützung der natürlichen Waldentwicklung, ausschließlich selektive Eingriffe bei absoluter Dominanz einer Gehölzart

W 5 Pflege Altbestand

Bestandssituation: Wald-/Forstbestand hat bereits eine fortgeschrittene Altersklasse erreicht,

jedoch sind Mängel in

- Artenspektrum
- Altersstufenverteilung
- anderen wesentlichen Merkmalen vorhanden

Ziel: Beeinflussung des Waldbildes durch Dauerwaldwirtschaft, Zulassen / Ermöglichen von Naturverjüngung, Einbringen von weiteren Arten

W 6 Erhalt des Bestandscharakters

Bestandssituation: Wald-/Forstbestand entspricht bereits in

- Artenspektrum
- Altersstufenverteilung
- Schichtung

und / oder anderen wesentlichen Merkmalen einem anstrebenswerten / wertvollen Waldbild

Ziel: Erhaltung der Struktur, keine bzw. nur selektive Eingriffe bei unerwünschter Verschiebung des Artenspektrums / sonstigen Beeinträchtigungen

Über die Entwicklung der Waldbereiche hinaus sind im Zuge der nachfolgenden Einzelplanungen Qualitätsziele zum Umgang mit dem Baumbestand der Ferienhausgebiete herauszuarbeiten. Im Fachplan Natur und Landschaft wurde zunächst nur der dauerhafte Erhalt des Waldcharakters als Ziel formuliert.

E 1 Festsetzungen zum dauerhaften Erhalt eines Baumdeckungsgrades

Bestandssituation: intensive Ferienhausnutzung in dichtem Baumbestand, überwiegend nur eine Altersstruktur ausgeprägt, Naturverjüngung des Bestandes bzw. dauerhafter Erhalt des Waldcharakters gefährdet

Ziel: Ausweisung von Teilflächen zur natürlichen Verjüngung des Bestandes, Sicherung gegen Betreten und Befahren, Formulierung von Qualitätszielen hinsichtlich des Baumbestandes, Umsetzung durch entsprechende Festlegungen in den anschließenden Einzelplanungen (1.1.2; Bereiche mit Pflanzbindung, entsprechende GRZ).

2) Integriertes Entwicklungskonzept

Die o.g. Ziele sind im Wesentlichen nicht widersprüchlich. Die städtebauliche Ordnung des Plangebiets erlaubt eine win-win-Situation, wobei sowohl die wirtschaftlichen Potenziale verstärkt genutzt, als auch der Landschaftsverbrauch reduziert und die ökologische Belastung abgebaut werden können.

Die Austarierung der einzelnen Belange schlägt sich insbesondere in der Festlegung der Kapazität nieder. Darüber hinaus ist es wichtig, die Reihenfolge der Maßnahmen festzulegen, um sicherzustellen, dass die Entwicklung von Natur und Landschaft gleichberechtigt angegangen wird.

2.1) Kapazität / zentrale Einrichtungen

2.1) Beherbergungskapazität

Zentraler Punkt bei der Integration der Fachziele ist die Festlegung auf eine Obergrenze für die Gesamtkapazität für das Gebiet. Damit sind gleichzeitig Obergrenzen für die Bebauungsdichte verbunden (Gebäudegrundfläche, Ferienhäuser je ha).

Nur bei wirksamer Kontrolle der Kapazität kann eine unregelmäßige Kapazitätsausweitung (u.a. durch zusätzliche Campingplatznutzung) verhindert und die o.a. Qualitätsziele der einzelnen

Fachpläne gesichert werden.

Dabei ist zu berücksichtigen:

- Die derzeitige Kapazität führt auch unter Berücksichtigung benachbarter Anlagen hinsichtlich der regionalen Auswirkungen nicht zu erkennbaren Belastungen. Es bestehen keine Verkehrsprobleme, die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist leistungsfähig und verkraftet den Anschluss des Gebiets. Insgesamt ist die Tourismusdichte in der Region insbesondere im Vergleich zum Südosten der Insel eher gering,
- Die Ansiedlung / der Betrieb zentraler saisonverlängernder Angebote und Einrichtungen ebenso wie ein saisonübergreifendes Angebot öffentlicher Infrastruktur (insb. ÖPNV-Anbindung) kann nur wirtschaftlich betrieben werden, wenn auch außerhalb der Sommermonate entsprechende Gästezahlen erreicht werden. Deshalb ist jede Kapazitätsverringerung hinsichtlich der touristischen Entwicklungsziele kritisch zu werten.
- Die derzeitige Qualität des Standorts besteht nicht zuletzt in der Lage der einzelnen Bungalows im Wald. Der Waldcharakter schließt jedoch eine übermäßige Verdichtung und damit die Beibehaltung der jetzigen Anzahl der Bungalows aus. Mit **15 bis 18** Einheiten je ha Baugebiet wurde aus städtebaulichen Gründen ein verträglicher Orientierungswert für das Maß der baulichen Nutzung vorgeschlagen. Eine höhere Nutzungsdichte (einschließlich der notwendigen Nebenanlagen) würde den Fortbestand des landschaftlichen Charakters gefährden.
- Umweltbelastungen resultieren vor allem aus der mangelhaften Erschließung (insb. fehlender Anschluss an Schmutzwasserkanalisation, Staubbildung). Mit dem Aufbau einer geordneten Erschließung (Ver- und Entsorgung, Verkehr) werden die Belastungen unabhängig von einem möglichen Kapazitätsaus- oder -abbau weitgehend verschwinden.
- Belastungen für Natur und Landschaft entstehen aktuell weniger durch die Gesamtzahl der Gäste, sondern vor allem durch die flächige Inanspruchnahme von Naturbereichen sowie eine unangemessene Nutzung geschützter / sensibler Flächen (z.B. Küstenstreifen, geschützte Dünen). Diese Beeinträchtigungen können durch die bauliche Neuordnung mit Freizug der entsprechenden Bereiche und die verbesserte Besucherlenkung (Ausbau von landschaftsverträglichen Fußwegen) unabhängig von der Gesamtkapazität erheblich verringert werden.

Die jetzigen baulichen Anlagen (ca. 33.500 qm Grundfläche) würden bei einer durchschnittlichen Gebäudegrundfläche von 60 bis 65 qm für ein Ferienhaus einer Bebauung mit rund 554 bis 550 Ferienhäusern entsprechen und damit rund 2.200 Betten zulassen. Bei einer entsprechenden Beschränkung bliebe der zu erwartende Zuwachs an baulichen Anlagen im Wesentlichen beschränkt auf die auszubauende touristische Infrastruktur, die weitgehend an einem zentralen Standort zu bündeln ist.

Unter der Annahme, dass die zentrale Infrastruktur außerhalb der baumbestandenen Ferienhausgebiete realisiert werden kann, ergibt sich folgende Flächenbilanz.

	Fläche zulässig	Anzahl Fehs.	Betten zulässig	Gebäudegrund- fläche zulässig	GRZ	Fläche bestand	Betten bestand	Gebäudegrund- fläche bestand
Ferienhausgebiete	33,62 ha	540	2200	35.100 qm	0,1	37,09 ha	2499	33.438 qm
Zentrale Infrastruktur	4,00 ha	---	---	24.000 qm	0,6	----		
Gesamt	37,62 ha	540	2200	59.100 qm	<0,2	37,09 ha	2499	33.438 qm

Sollten externe Flächen nicht zur Verfügung gestellt werden können, reduziert sich entsprechend die Fläche für die Ferienhausgebiete. Die maximal zulässige GRZ von 0,1 bleibt jedoch zur

Sicherung des Baumbestands verbindlich.

Für die Gesamtkapazität wird dementsprechend ein **Kapazitätsabbau** von bisher deutlich über 2.500 Betten (einschließlich der Campingnutzungen) auf zukünftig rund 2.200 Betten vorgesehen. Die 2.200 Betten stellen eine verbindliche, durch die Grundstückseigentümer zu garantierende Obergrenze für die Kapazität dar.

2.1.2) Zentrale Infrastruktur

Die Sicherung eines hohen Belegungsgrads vorgesehene zentrale Infrastruktur erfordert vergleichsweise große, zusammenhängende Flächen. Angesichts der grundsätzlichen Standortanforderungen (hohe visuelle Präsenz an der Hauptzufahrt) bestehen verschiedene Optionen:

- **Fläche 1:** Ausbau am bisher vorhandenen Standort im Bereich nördlich der Zufahrt,
- **Fläche 2:** Anlage der zentralen Infrastruktur als den landwirtschaftlichen Flächen östlich der Zufahrt (einschließlich der bestehenden, ruinösen Bebauung),
- **Fläche 3:** Zusammenfassung mit den Serviceeinrichtungen des Feriendorfs Rugana mit baulicher Erweiterung im Bereich der derzeitigen Golf-Überungsanlage.

Aus ökologischen sowie landschaftsästhetischen Gründen wäre eine Unterbringung außerhalb des Waldes und damit der Ausbau außerhalb des ehemaligen Betriebserholungsgebiets anzustreben (**Fläche 2**). Schon wegen der notwendigen Gebäudegrößen scheidet die Integration der Anlagen in den Wald aus.

Voraussetzung für die Unterbringung außerhalb des ehemaligen Betriebserholungsgebiets ist die eigentumsrechtliche Verfügbarkeit der Flächen. Die Bereitschaft zum Verkauf (bzw. zur Zusammenarbeit im Falle des Feriendorfs) wird durch die LEG sondiert werden. Die endgültige Entscheidung über den Standort muss spätestens bis zur Änderung des FNP's erfolgt sein, da die Flächen für die zentrale touristische Infrastruktur mit den entsprechenden Festsetzungen darzustellen sind.

Ein Ausbau außerhalb des ehemaligen Betriebserholungsgebiets würde zu einer Verringerung der Eingriffsintensität beitragen, da die ökologisch wertvolleren Waldflächen vergleichsweise geschont werden können. Eine Ausweitung der touristisch genutzten Fläche ist jedoch nur unter folgenden Prämissen möglich:

- Auf den zusätzlichen Flächen dürfen keine zusätzlichen Beherbergungskapazitäten geschaffen werden, ebenso ist eine Erhöhung der Kapazität durch Nutzung der dann freien Flächen in den Ferienhausgebieten auszuschließen.
- Der organisatorische / funktionale Zusammenhang mit den Ferienhausgebiet Bakenberg ist vertraglich abzusichern, damit der erhoffte Effekt der zentralen Vermarktung / Bewirtschaftung erreicht werden kann.

Bisher liegt keine Antwort der Eigentümer der entsprechenden Grundstücke vor (Fläche 2). Es muss damit gerechnet werden, dass die externen Flächen langfristig nicht zur Verfügung stehen. Da zum Ausbau der zentralen touristischen Infrastruktur jedoch keine Alternativen bestehen, sind vorrangig die Flächen innerhalb des Gebiets zu sichern (Fläche 1).

2.2) Maßnahmen

Voraussetzung für größere Neubaumaßnahmen sind Vorleistungen hinsichtlich der Verbesserung der ökologischen Situation. Hierbei ist als vordringliche Ausgabe zu nennen:

- Erstellung der Erschließung (Maßnahme 3.2; 3.3) als Voraussetzung für jegliches über den Bestandsschutz (bzw. § 35 (4) BauGB, vgl. 3.1)) hinausgehendes Baurecht.

- Erstellung der Zufahrt in den östlichen Abschnitt (Maßnahme 3.1) als Voraussetzung für Maßnahmen im Ferienhausgebiet Ost.
- Freizug des 50 m Küstenstreifens sowie Anlage der Grünzäsuren durch Aufgabe bzw. Verlagerung der entsprechenden Anlagen (Maßnahme 2.1; 2.2; 2.3), damit Eröffnung des Ökokontos mit einer positiven Bilanz (vgl. 3.5). Anschließend Einzelplanungen können die als Vorleistung erreichten Punkte in Absprache mit dem Vorhabenträger auf sich verbuchen.

Die Maßnahmen zur Besucherlenkung (Maßnahme 2.5; 2.6 zur Sicherung Biotopschutz) sowie die Anlage des Küstenwegs (Maßnahme 1,3; 2.4) sind in der Ausführung abhängig von der Gestaltung der angrenzenden Bereiche und sind sukzessive mit der Erneuerung umzusetzen. Die Maßnahmen können als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die anschließenden Einzelplanungen abgesichert und umgesetzt werden.

Der Ausbau der zentralen Infrastruktur kann erst in Angriff genommen werden, wenn die Erneuerung der Beherbergungskapazitäten bereits stattgefunden hat bzw. in absehbarer Zeit umgesetzt werden wird, da die Gastronomie bzw. Freizeiteinrichtungen ohne die entsprechende Kundenschicht nicht bestehen können. Ungeachtet der vergleichsweise späten Umsetzung sind jedoch die Flächen für die zentrale touristische Infrastruktur bereits zu Beginn der verbindlichen Planung festzulegen. Ohne Einigung über zusätzliche externe Flächen (2.1.2) sind ca. **3 bis 4** ha im Ferienhausgebiet Mitte von einer Bebauung freizuhalten und stehen für eine Ferienhausnutzung nicht zur Verfügung.

3) Umsetzung

Abschließend sind die notwendigen Umsetzungsschritte, vor allem aber die zulässigen und möglichen rechtlichen Schritte zu skizzieren.

Einzelne kleinere Maßnahmen können eventuell kurzfristig nach § 35 (4) Nr. 6 BauGB zulässig sein (vgl. 3.1), während eine durchgreifende Erneuerung der Vorbereitung durch Bauleitplanung bedarf (vgl. 3.2).

3.1) Bestandsschutz / Baurecht nach § 35 (4) Nr. 6 BauGB

Angesichts der vorliegenden Baugenehmigungen ist der Anlagen- und Gebäudebestand im Bereich des Betriebserholungsgebiets im Wesentlichen als zulässigerweise errichtet einzustufen.

Die Gebäude genießen deshalb grundsätzlich in baurechtlicher Hinsicht Bestandsschutz. Der Bestandsschutz gilt auch für Gebäude, die auf zukünftigen Restriktionsflächen stehen (Küstenstreifen, Waldabstand).

Für bauliche Erweiterungen (Umbauten) zulässigerweise errichteter gewerblicher Betriebe gilt die Teil-Begünstigung für gewerbliche Anlagen im Sinne des § 35 (4) Nr. 6 BauGB. Bereits vor der Übernahme des Betriebserholungsgebiets Bakenberg in den Flächennutzungsplan können deshalb einzelne bauliche Maßnahmen genehmigt werden. Voraussetzung einer Baugenehmigung nach § 35 (4) Nr. 6 ist eine Einzelfallprüfung, in der unter anderem im Besonderen zu berücksichtigen sein wird:

- der Nachweis der Genehmigung der Anlage
Die Nachweispflicht liegt grundsätzlich beim Bauherrn. Baugenehmigungen sind im Kreisarchiv des Landkreises Rügen vorhanden und können dort recherchiert werden.
- die Angemessenheit hinsichtlich des Bestandes
Die Frage der Angemessenheit kann nur im Einzelfall beantwortet werden. Als angemessen werden nur Vorhaben gelten können, die die Grundlagen des bestehenden Betriebs erhalten und für die Zukunft sichern (Fortführung des Betriebszweck, Erhalt der räumlichen Struktur der

Anlage, Beibehaltung der grundsätzlichen Charakteristik der Gebäude und der Anlage). Frühere Maßnahmen (seit 1990) sind im Bauantrag nachvollziehbar zu dokumentieren, da sie bei der Bewertung des zulässigen Umfangs weiterer Vorhaben zu berücksichtigen sind. Früher erfolgte, jedoch bisher nicht genehmigte Vorhaben, für die nach § 29 BauGB die Vorschriften der §§ 30 bis 35 BauGB anzuwenden sind, sollten Bestandteil des Bauantrags werden, damit sie im Rahmen des rechtlich Zulässigen als Bestandteil des Gesamtvorhabens nachträglich genehmigt werden.

- die Notwendigkeit des Vorhabens / der Zusammenhang mit betrieblichen Erfordernissen
Die Begünstigung des § 35 (4) Nr. 6 dient dem Erhalt gewerblicher Betriebe; das beantragte Vorhaben muss deshalb aus dem Kontext des Betriebes dargestellt werden. Angesichts des im Vergleich zum Betrieb untergeordneten Umfangs der nach § 35 (4) Nr. 6 zulässigen Vorhaben wird eine Genehmigung vor allem für den Ein-/Anbau von Sanitärzellen (entsprechend dem heutigen Standard), für einzelne Erweiterungen um zusätzliche Schlafräume (zur Differenzierung des Angebots und damit der Verbreiterung der Gästeschichten) sowie für den Ausbau der Zentralgebäude in Frage kommen. Voraussetzung wird die nachvollziehbare Darstellung der Abgrenzung des Betriebs sowie aller seiner Betriebsteile im Lageplan sein.
- der Ausschluss einer Beeinträchtigung der Belange des Naturschutzes
Die Teil-Begünstigung des § 35 (4) BauGB gilt nicht für Vorhaben, die die Belange des Naturschutzes beeinträchtigen. Eine Beeinträchtigung wäre etwa anzunehmen bei Vorhaben, die im Küstenstreifen oder in den (in der Planung ausgewiesenen) Waldabstandsbereichen liegen. Über den Erhalt der originalen Bausubstanz hinausgehende Maßnahmen sind hier unzulässig; es kann nur der Bestandsschutz im engen Sinne zum Tragen kommen.

Maßnahmen, die die räumliche Struktur einer Anlage oder die Charakteristik der Gebäude wesentlich verändern, bedürfen zur Vorbereitung der Bauleitplanung (vgl. 3.3).

3.2) Anschließende Planungsverfahren

3.2.1) Änderung FNP

Voraussetzung für die weitere Entwicklung als Ferienhausgebiet ist die Darstellung des Gebiets im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Dranske.

Bisher ist das Gebiet als Wald und überlagernd als Ausgleichsfläche dargestellt. Die bestehenden Beherbergungskapazitäten sind in die Begründung des FNPs nicht eingeflossen. Die Darstellung des rechtskräftigen FNPs gibt die somit weder die bestehende, noch die beabsichtigte Art der Bodennutzung korrekt wieder. Die offensichtlichen Bedürfnisse der Gemeinde (Abhängigkeit vom Tourismus) werden im rechtskräftigen Plan nicht angemessen berücksichtigt.

Durch die Bestandserhebung sowie die anschließende Abstimmung mit den Fachbehörden konnten folgende, für den FNP relevante Fragen weitgehend geklärt werden:

- Der vorgesehene Rückbau der Betriebserholungseinrichtungen ist nicht als ökologische Ausgleichsmaßnahme gemäß § 1a BauGB für das Anfang der 90er Jahre errichtete Feriendorf Rugana anzusehen. Vielmehr war der Rückbau bei Planungsbeginn für das Feriendorf bereits beschlossen und wurde unabhängig von der Planung zum Feriendorf Rugana verfolgt. Der notwendige Ausgleich für das Feriendorf wurde seinerzeit in einem eigenständigen Grünordnungsplan bewertet und durch Maßnahmen innerhalb der großzügig bemessenen Flächen des Feriendorfs nachgewiesen. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wurden vollständig umgesetzt.
- Die Maßgabe Rückbau, die als Voraussetzung in der Genehmigung für das Feriendorf Rugana enthalten ist, ist Bestandteil einer allgemein vorgesehenen Verlagerung touristischer Anlagen aus küstennahen Wäldern in Mecklenburg-Vorpommern. Gemäß der seinerzeit

verabschiedeten Rückbaukonzeption sollte für der Rückbau hinsichtlich seiner Rechtsgrundlage auf einer Verordnung des Landes gründen. Ohne erweiterte Rechtsgrundlage ist der Rückbau durch die Gemeinde Dranske angesichts der damit verbundenen Entschädigungsansprüche (sowohl seitens der Grundstücks- als auch Gebäudeeigentümer) nicht umsetzbar. Gleichzeitig sind die Fortschritte bei der Kapazitätsbeschränkung anzuerkennen. Angesichts des Strukturwandels im Tourismus (und dem dadurch bewirkten Kapazitätsabbau von 3.879 gemäß der Bestandsaufnahme / Planung 1975 auf derzeit noch über 2.500 sowie zukünftig 2.200 Betten) erfolgte auch bei Berücksichtigung des zusätzlichen Feriendorfs Rugana am Standort Bakenberg insgesamt ein Kapazitätsabbau.

- Wegen dem seit Beginn der 90er Jahre erfolgten Ausbau der technischen sowie der touristischen Infrastruktur (insbesondere der Anlagen der äußeren Erschließung wie der Erneuerung der Kläranlage und dem Ausbau der Straßenanbindung) sowie der zukünftig vorgesehenen Ergänzungen können die damaligen Befürchtungen bezüglich der regionalen Tragfähigkeit nicht aufrechterhalten werden. Im Unterschied zu anderen Regionen auf der Insel führt selbst die derzeitige Kapazität auch unter Berücksichtigung der Anlagen im Umfeld selbst in der Hauptsaison (mit über 100% Auslastung durch zusätzliche Zeltplatznutzung im Bereich) nicht zu spürbaren Engpässen bzw. Problemen hinsichtlich Verkehr, Strandbenutzung, Versorgung, etc..

Angesichts des Anspruchs der Flächennutzungsplanung muss es als höchst problematisch, wenn nicht unzulässig angesehen werden, wenn eine Anlage in der Größe des ehemaligen Betriebserholungsgebiets (mit immerhin rund 40% der Beherbergungskapazitäten im Gemeindegebiet) nicht dargestellt wird.

Ein Änderungsverfahren mit dem Ziel, den Standort gemäß dem Rahmenplan im FNP als Sondergebiet darzustellen, wird deshalb von allen Beteiligten unter den Maßgaben des Rahmenplans unterstützt.

3.2.2) B-Pläne

Auf der Grundlage eines geänderten FNPs können unter Beachtung der im Rahmenplan aufgezeigten Maßgaben für einzelne Anlagen / Bereiche Bebauungspläne aufgestellt werden.

3.3) Übergangslösungen

Realistischer Weise ist von einem schrittweisen Umbau auszugehen, der sich über viele Jahre erstrecken wird. Je nach Anlage (Finanzkraft der Betreiber bzw. Qualität der Gebäude) sind bis zur Erreichung des endgültigen Zustands vielfältige Sanierungs- und/oder Erweiterungsmaßnahmen an den bestehenden Gebäuden zu erwarten. Deshalb muss die Festlegung der maximalen Kapazität auch eine teilweise Weiternutzung des Gebäudebestands als Zwischenschritt berücksichtigen. Es ist verbindlich festzulegen, wie die bestehenden Bungalows auf die angestrebte Gesamtkapazität von 2.200 Betten anzurechnen sind.

Um individuelle, einzelne Anlagen bevorteilende Berechnungsmodi auszuschließen, ist bei der Bewertung des Bestands von einer einheitlichen Belegungsdichte jeweils bezogen auf die Grundfläche der Ferienhäuser auszugehen. Statt der ermittelten oder angegebenen Belegung (Betten Bestand ist) werden für die bestehenden Ferienhäuser deshalb einheitlich angesetzt (Betten Bestand soll):

- bis 30 qm Grundfläche (ohne Terrasse) als 2 Betten,
- bis 40 qm Grundfläche (ohne Terrasse) als 3 Betten,
- über 40 qm Grundfläche (ohne Terrasse) als 4 Betten.

Fehs. bis 30 qm	Fehs. bis 40 qm	Fehs. über 40 qm	Betten in Pensionen / Ferienwohnungen	Betten Bestand soll gesamt
306 St. / 612 Betten	345 St. / 1.035 Betten	35 St. / 140 Betten	ca. 96 Betten	1.883 Betten

Der Zielwert für die einzelnen Anlagen (bei einer Gesamtkapazität von 2.200 Betten) wird in Abhängigkeit von der bestehenden Gebäudegrundfläche festgesetzt.

- 34.000 qm GR Bestand / 2.200 Betten = 15,5 qm GR Bestand je zukünftig zulässiges Bett
- 34.000 qm GR Bestand / 550 WE = 62,0 qm GR Bestand je zukünftig zulässige WE

Für die einzelnen Anlagen ergibt sich damit folgende Bilanz:

Anlagen	Ord.- Nr	bis 30 qm	Fehs. bis 40 qm	über 40 qm	Betten Bestand ist	GR Gebäude insgesamt	Betten Bestand soll	Zukünftig zulässige Betten ²⁾
<u>Gotha</u>	1	6	9	----	70	939 qm	39	61
<u>MC Burgstädt</u>	2	16	6	7	82	1.150 qm	78	74
<u>Jena</u>	3	37	----	1	48 ²⁾	850 qm	78	55
<u>Löbau</u>	17	----	20	----	80	955 qm	60	62
<u>Zwickau</u>	4	45	----	----	523 ³⁾	6.230 qm	90	402
	6a	----	25	2			83	
<u>Böhlen</u>	6b	44	13	3			139	
<u>Schwalbennest</u>	5	41	----	----	164	2.043 qm	82	132
<u>Uns Hüsung</u>	7	20	----	----	46	639 qm	40	41
<u>Auerbach</u>	7a	14	----	----	28	341 qm	28	22
<u>Waldeck</u>	8	22	----	----	88	809 qm	44	52
<u>Eichenwald</u>	9	----	12	----*)	580	8.361 qm	36 + 32	539
	10	1	35	2			115	
	11	----	20	4*)			76 + 8	
<u>Heidehof</u>	21	19	26	3			128	
<u>Tropical</u>	22	29	2	1*)			68 + 26	
<u>Röhrsdorf</u>	12	1	2	5	20	342 qm	28	22
<u>Kleeblatt</u>	13	----	----	4	16	244 qm	16	16
<u>Seestern</u>	14a,b	11	2	3	45	541 qm	40	35
<u>Sonnenschein</u>	15	----	15	----	30	987 qm	45	64
<u>Waldcamp</u>	16	----	----	----*)	18	844 qm	18*	54
<u>Oase</u>	18	----	89	----	356 ³⁾	4.700 qm	267	303
<u>Haus Seeterrasse</u>	18a	----	6	----	24 ³⁾	245 qm	18	16
<u>Min Herzing</u>	19	----	50	----*)	135	2.537 qm	150 + 12	164
<u>Trima Tribes</u>	20	----	13	----	52 ³⁾	681 qm	39	44
Summen		306	345	35	2499	33.438 qm	1887	2158

*) zuzüglich größere Einrichtungen / als Pension oder Ferienwohnungen

2) gemäß bestehender GR

3.4) Sicherung / Organisation der Kapazitätsbeschränkung

3.4.1) Sicherung

Wegen des vom Grundstückseigentum abweichenden Gebäudeeigentums sind Maßnahmen zur Sicherung und Organisation des Kapazitätsabbaus sorgfältig zu planen und vertraglich zu fixieren.

Eine öffentliche bauplanungsrechtliche Sicherung könnte nur durch vollständige Überplanung des gesamten ehemaligen Betriebserholungsgebiets gewährleistet werden, was jedoch angesichts der zu erwartenden Kosten, aber auch wegen der noch nicht absehbaren Investitionsentscheidungen ausscheidet. Angesichts der Eigentumsstruktur mit im Wesentlichen einem Grundstückseigentümer sind jedoch alternative Regelungen möglich, die im Ergebnisseine vergleichbare rechtssicherheit gewährleisten.

Die zwischen der LEG Stralsund und den Gebäudeeigentümern abgeschlossenen Pachtverträge beziehen sich immer auf das einzelne Gebäude, eine unkontrollierte Veränderung der Anzahl der Gebäude und damit der Kapazität ist demnach nicht zu befürchten. Voraussetzung für wesentliche Neubaumaßnahmen ist folglich der Abschluss eines neuen Pachtvertrags.

Angesichts der privatrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten kann die dauerhafte Kapazitätsbeschränkung durch die LEG sichergestellt werden. Voraussetzung für eine öffentlich wirksame Regelung ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zwischen Gemeinde und LEG über Einhaltung der im Rahmenplan vorgegebenen Kapazitäten. Der Vertrag muss eine Rechtsnachfolgeklausel bei Übergang des Grundstückseigentums enthalten.

3.4.2) Verteilung / Zuordnung

Aus der Sicht einer bestandsorientierten Planung ist bei der Bestimmung der zukünftig zulässigen Beherbergungskapazitäten der derzeitige Gebäudebestand zugrunde zu legen.

Rechte an Betten können mit den Gebäuden auf den Nachbesitzer übergehen. In Abstimmung mit der LEG als Hauptgrundstückseigentümer sollen die Rechte an Beherbergungskapazitäten bei Abriss oder Aufgabe der Gebäude gehandelt werden können.

Die Möglichkeit, Rechte an Beherbergungskapazitäten zu kaufen / verkaufen, soll die Neustrukturierung beschleunigen:

- Die Rechte an Beherbergungskapazitäten stellen einen Wert dar, der letztlich den Verkehrswert der Bungalows maßgeblich bestimmen und somit einen Anreiz zum Verkauf der in ihrer Gebäudesubstanz großteils vergleichsweise wertlosen Bungalows darstellen wird. Andernfalls wäre zu befürchten, dass Gebäudeeigentümer auch bei nur geringen Erträgen (bzw. bei ausschließlich privater Nutzung) an ihren Anlagen festhalten und so die notwendigen / erhofften Investitionen blockieren.
- Die Rechte an Beherbergungskapazitäten bestehen unabhängig vom Ort der ursprünglichen Bungalows, so dass eine räumliche Neugliederung der Anlagen erleichtert wird (einschließlich der vorgesehenen Verlagerung). Anlagenbetreiber können z.B. zusätzliche Beherbergungskapazitäten hinzu erwerben und bei Abriss der ursprünglichen Bungalows durch Neubau in ihrer Anlage realisieren. Eigentümer von zu verlagernden Bungalows müssen nicht befürchten, aus dem Gebiet verdrängt zu werden.

3.5) Ökokonto

Angesichts der einzelnen Umsetzungsschritte und der vergleichsweise langen Umsetzungszeit ist sicherzustellen, dass die ökologischen Maßnahmen dokumentiert umgesetzt werden. Hierzu bietet sich die Einrichtung eines Ökokontos an, so dass gerade die als Vorleistung zu erbringenden Maßnahmen den späteren Planungen zugeordnet werden können.

Zu diesem Zweck ist das Plangebiet als Einheit, unabhängig von Nutzungsstrukturen, zu betrachten und in der Gesamtheit der Maßnahmen zu bewerten. Ähnlich ist hinsichtlich der Waldbilanz zu verfahren. Aufforstungen sowie das Freiziehen bewaldeter Bereiche sind als Voraussetzung für die Inanspruchnahme bisher nicht touristisch genutzter Bereiche zu dokumentieren.

Im Folgenden werden die vorgesehenen Entwicklungsmaßnahmen grob skizziert und in ihren ungefähren Flächenanteilen den Kategorien „Eingriff“ und „Ausgleich“ zugeordnet gegenübergestellt.

Maßnahme	Ökologische Zielstellung	Eingriff Fläche in ha	Aufwertung Fläche in ha
Freizug 50 m Küstenschutzstreifen	Schaffung beruhigter Waldbereiche an der Steilküste	0,00	0,52
Rückbau Bungalows	Rückbau Feriendorf (Entsiegelung, Waldentwicklung, Ergänzung Grünzäsur)	0,00	2,95
Anlage durchgehender Küsten - Rad / Wanderweg	Anlage eines Rad-/Wanderweges in wassergebundener Decke	1,10	0,00
Beanspruchung von Wald	Neuanlage Ferienhausgebiet im Bereich derzeitiger Waldflächen als Austausch für Rückbaumaßnahmen zugunsten des Küstenschutzstreifens sowie der Grünzäsuren	2,99	0,00
Schaffung von Waldrandstrukturen	Freizug der Waldabstandsflächen von Ferienhäusern; Eingriffe im Sinne des Gesetzes stellen die Flächen, die für die Anlage von Parkstellflächen vorgesehen sind dar	1,23	6,08
Waldumbau	spontane Waldentwicklung nach Auslichten monostrukturierter Bestände, ggf. Initialpflanzungen zur Anreicherung mit heimischen Laubgehölzarten,	0,00	1,16
		5,32	10,71

Durch die festgesetzten Maßnahmen werden unvermeidbare Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft zu Teilen innerhalb des Plangebietes kompensiert. Darüber hinaus verursacht z.B. die Anlage eines geordneten Rad-/ Wanderweges bzw. die Neuanlage von Ferienhäusern auf derzeitigen Waldflächen einen erneuten Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes.

Die Anlage der geplanten Grünzäsuren, deren besonderer ökologischer Wert in der Schaffung größerer zusammenhängender landschaftlicher Freiräume (bebauungsfreie, unversiegelte und nicht durch oberirdische Infrastruktur beeinträchtigte Gebiete) besteht, wird innerhalb der Maßnahmen zum Rückbau von Ferienanlagen und der folgenden Anlage von Wald bewertet. Eine genaue Bilanzierung, d.h. die Zuordnung von ökologischen Wertigkeiten, kann erst mit flächengenaue Betrachtung der Maßnahmen erfolgen. Für einzelne Entwicklungsziele, wie die unter E 1 aufgeführten „Festsetzungen zum dauerhaften Erhalt eines Baumdeckungsgrades“ bzw. erforderlich werdende Einzelbaumfällungen innerhalb bestehender Ferienhausgebiete, können auf Ebene des Rahmenplanes noch keine Flächenanteile als Grundlage einer Bewertung ermittelt werden. Für das Gesamtgebiet wird in der nächsten Planungsstufe ein grob orientierendes Ökokonto erarbeitet, welches auf Ebene der anschließenden Einzelplanungen weiter untersetzt werden kann.

4) Schluss

Der Rahmenplan wurde unter Beteiligung der Gemeinde, der Fachbehörden sowie der Grundstückseigentümer aufgestellt. Als informelles Planungsinstrument entfaltet er nur Rechtskraft, wenn die Zustimmung formell bestätigt wird.

Dranske, den, Bürgermeister Gemeinde Dranske
(gemäß Beschluss der Gemeindevertretung vom)

Stralsund, den , Herr Habedank, Geschäftsführer LEG
Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund mbH

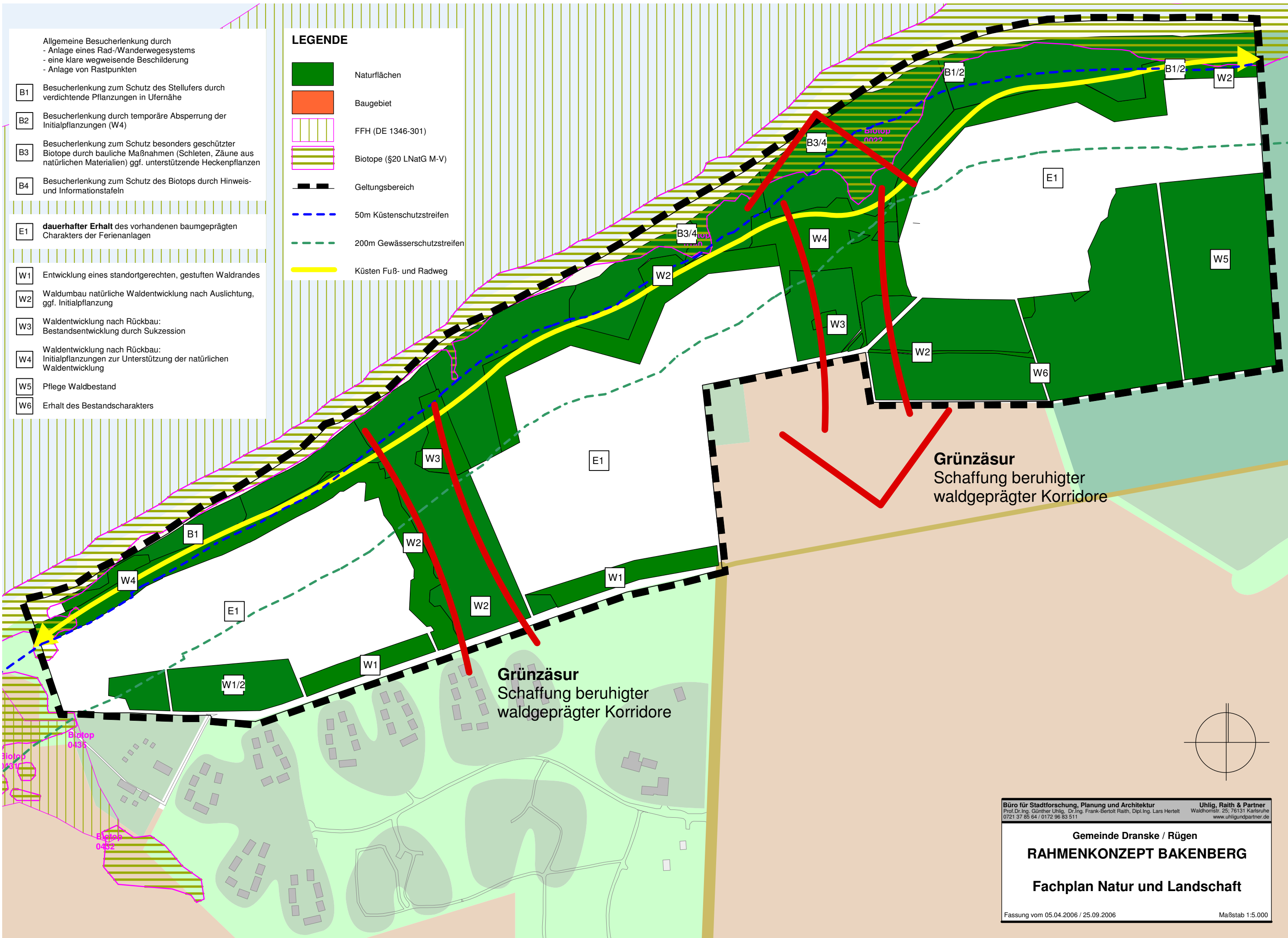
.....

Allgemeine Besucherlenkung durch
 - Anlage eines Rad-/Wanderwegesystems
 - eine klare wegweisende Beschilderung
 - Anlage von Rastpunkten

- B1** Besucherlenkung zum Schutz des Stellufers durch verdichtende Pflanzungen in Ufernähe
- B2** Besucherlenkung durch temporäre Absperrung der Initialpflanzungen (W4)
- B3** Besucherlenkung zum Schutz besonders geschützter Biotop durch bauliche Maßnahmen (Schleien, Zäune aus natürlichen Materialien) ggf. unterstützende Heckenpflanzungen
- B4** Besucherlenkung zum Schutz des Biotops durch Hinweis- und Informationstafeln
- E1** **dauerhafter Erhalt** des vorhandenen baumgeprägten Charakters der Ferienanlagen
- W1** Entwicklung eines standortgerechten, gestuften Waldrandes
- W2** Waldumbau natürliche Waldentwicklung nach Auslichtung, ggf. Initialpflanzung
- W3** Waldentwicklung nach Rückbau: Bestandsentwicklung durch Sukzession
- W4** Waldentwicklung nach Rückbau: Initialpflanzungen zur Unterstützung der natürlichen Waldentwicklung
- W5** Pflege Waldbestand
- W6** Erhalt des Bestandscharakters

LEGENDE

- Naturflächen
- Baugebiet
- FFH (DE 1346-301)
- Biotop (§20 LNatG M-V)
- Geltungsbereich
- 50m Küstenschutzstreifen
- 200m Gewässerschutzstreifen
- Küsten Fuß- und Radweg



Grünzäsur
 Schaffung beruhigter
 waldgeprägter Korridore

Grünzäsur
 Schaffung beruhigter
 waldgeprägter Korridore

Büro für Stadtforschung, Planung und Architektur Uhlig, Raith & Partner
 Prof. Dr.-Ing. Gärtnier Uhlig, Dr.-Ing. Frank-Berthold Raith, Dipl.-Ing. Lars Hertelt Waldhornstr. 25, 76131 Karlsruhe
 0721 37 85 64 / 0172 96 83 511 www.uhligundpartner.de

Gemeinde Dranske / Rügen
RAHMENKONZEPT BAKENBERG

Fachplan Natur und Landschaft

Fassung vom 05.04.2006 / 25.09.2006 Maßstab 1:5.000

TOURISMUS

- 1.1 Ausbau seperater Bereiche
Kapazitätsabbau auf 2.200 Betten
- 1.2 Ausbau zentraler Infrastruktur, ca. 3 bis 4 ha
- 1.3 Ausbau touristisches Wegenetz



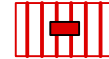


NATUR UND LANDSCHAFT

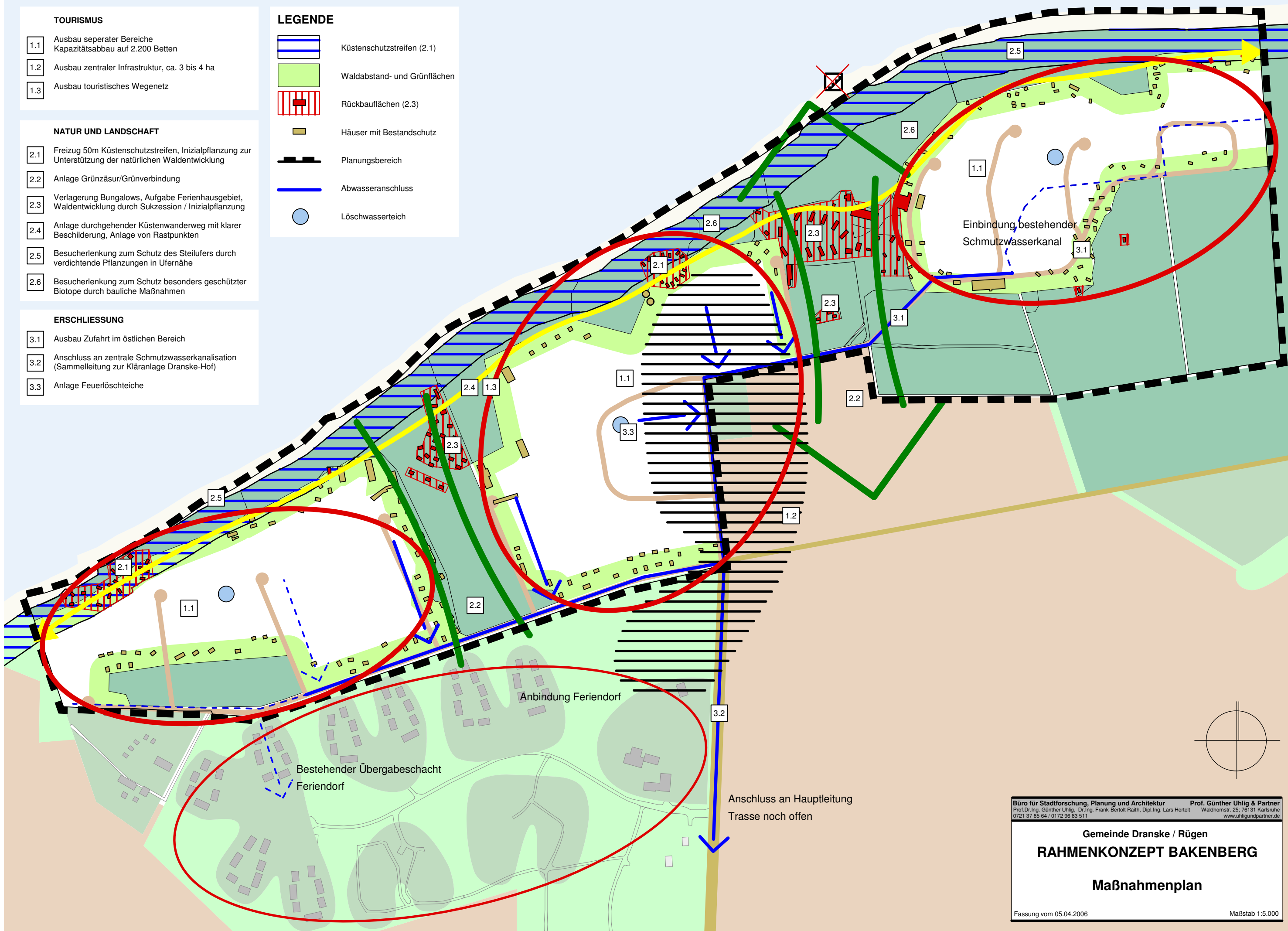
- 2.1 Freizug 50m Küstenschutzstreifen, Inizialpflanzung zur Unterstützung der natürlichen Waldentwicklung
- 2.2 Anlage Grünzäsur/Grünverbindung
- 2.3 Verlagerung Bungalows, Aufgabe Ferienhausgebiet, Waldentwicklung durch Sukzession / Inizialpflanzung
- 2.4 Anlage durchgehender Küstenwanderweg mit klarer Beschilderung, Anlage von Rastpunkten
- 2.5 Besucherlenkung zum Schutz des Steilufers durch verdichtende Pflanzungen in Ufernähe
- 2.6 Besucherlenkung zum Schutz besonders geschützter Biotope durch bauliche Maßnahmen

ERSCHLIESSUNG

- 3.1 Ausbau Zufahrt im östlichen Bereich
- 3.2 Anschluss an zentrale Schmutzwasserkanalisation (Sammelleitung zur Kläranlage Dranske-Hof)
- 3.3 Anlage Feuerlöschteiche

LEGENDE

-  Küstenschutzstreifen (2.1)
-  Waldabstand- und Grünflächen
-  Rückbauflächen (2.3)
-  Häuser mit Bestandschutz
-  Planungsbereich
-  Abwasseranschluss
-  Löschwasserteich



Einbindung bestehender Schmutzwasserkanal

Anbindung Feriendorf

Bestehender Übergabeschacht Feriendorf

Anschluss an Hauptleitung
Trasse noch offen

Büro für Stadtforschung, Planung und Architektur Prof. Günther Uhlig & Partner
 Prof. Dr. Ing. Günther Uhlig, Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith, Dipl. Ing. Lars Hertelt Waldhornstr. 25, 76131 Karlsruhe
 0721 37 85 64 / 0172 96 83 511 www.uhligundpartner.de

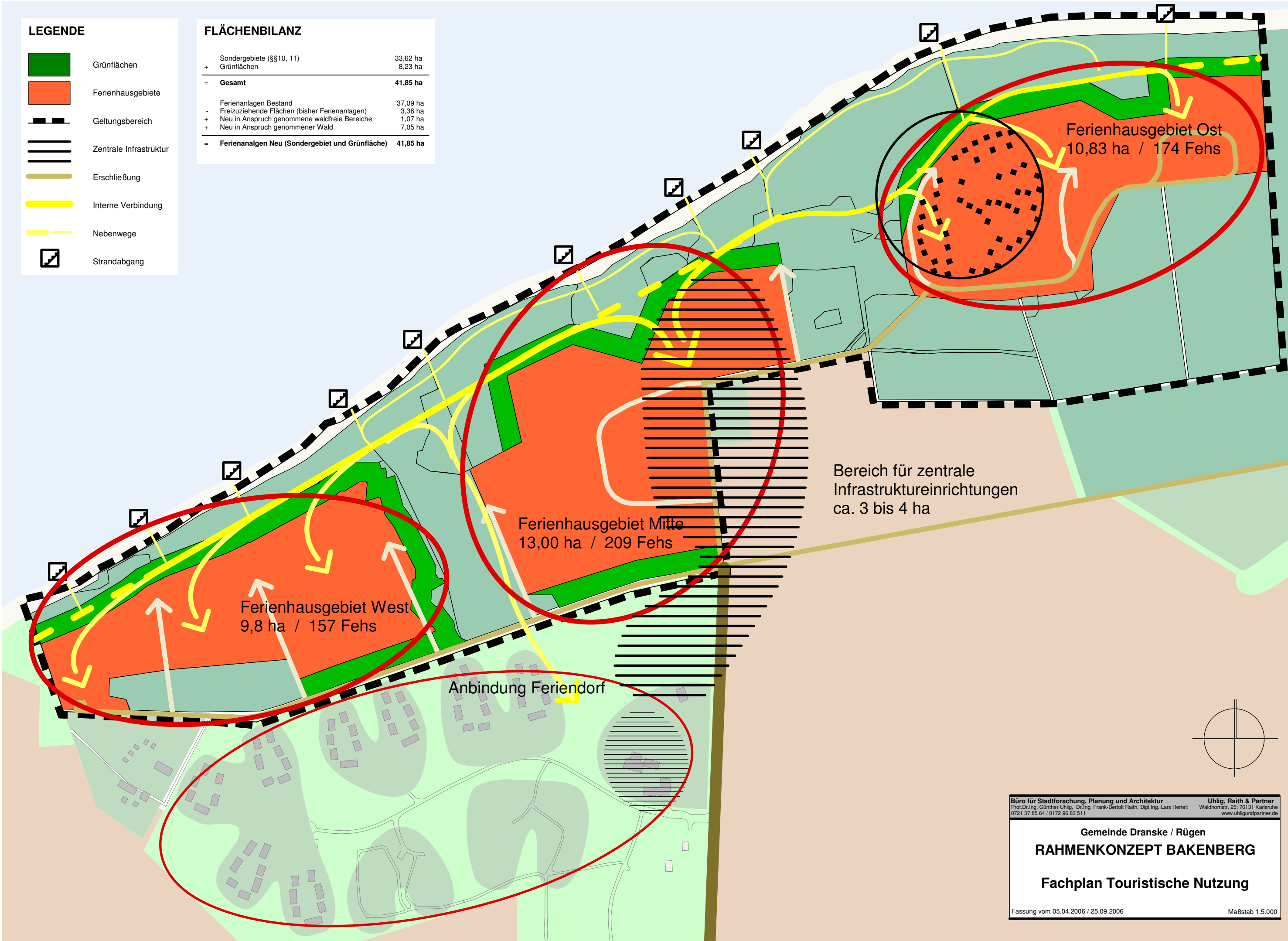
Gemeinde Dranske / Rügen
RAHMENKONZEPT BAKENBERG
 Maßnahmenplan
 Fassung vom 05.04.2006 Maßstab 1:5.000

LEGENDE

-  Grünflächen
-  Ferienhausgebiete
-  Geltungsbereich
-  Zentrale Infrastruktur
-  Erschließung
-  Interne Verbindung
-  Nebenwege
-  Strandabgang

FLÄCHENBILANZ

Sondergebiete (§§10, 11)	33,62 ha
+ Grünflächen	8,23 ha
= Gesamt	41,85 ha
Ferienanlagen Bestand	37,09 ha
- Freiziehende Flächen (bisher Ferienanlagen)	3,36 ha
+ Neu in Anspruch genommene waldfreie Bereiche	1,07 ha
+ Neu in Anspruch genommener Wald	7,05 ha
= Ferienanlagen Neu (Sondergebiet und Grünfläche)	41,85 ha



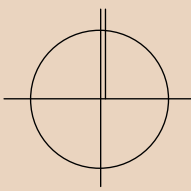
Bereich für zentrale
Infrastruktureinrichtungen
ca. 3 bis 4 ha

Ferienhausgebiet Mitte
13,00 ha / 209 Fehs

Ferienhausgebiet West
9,8 ha / 157 Fehs

Ferienhausgebiet Ost
10,83 ha / 174 Fehs

Anbindung Feriendorf



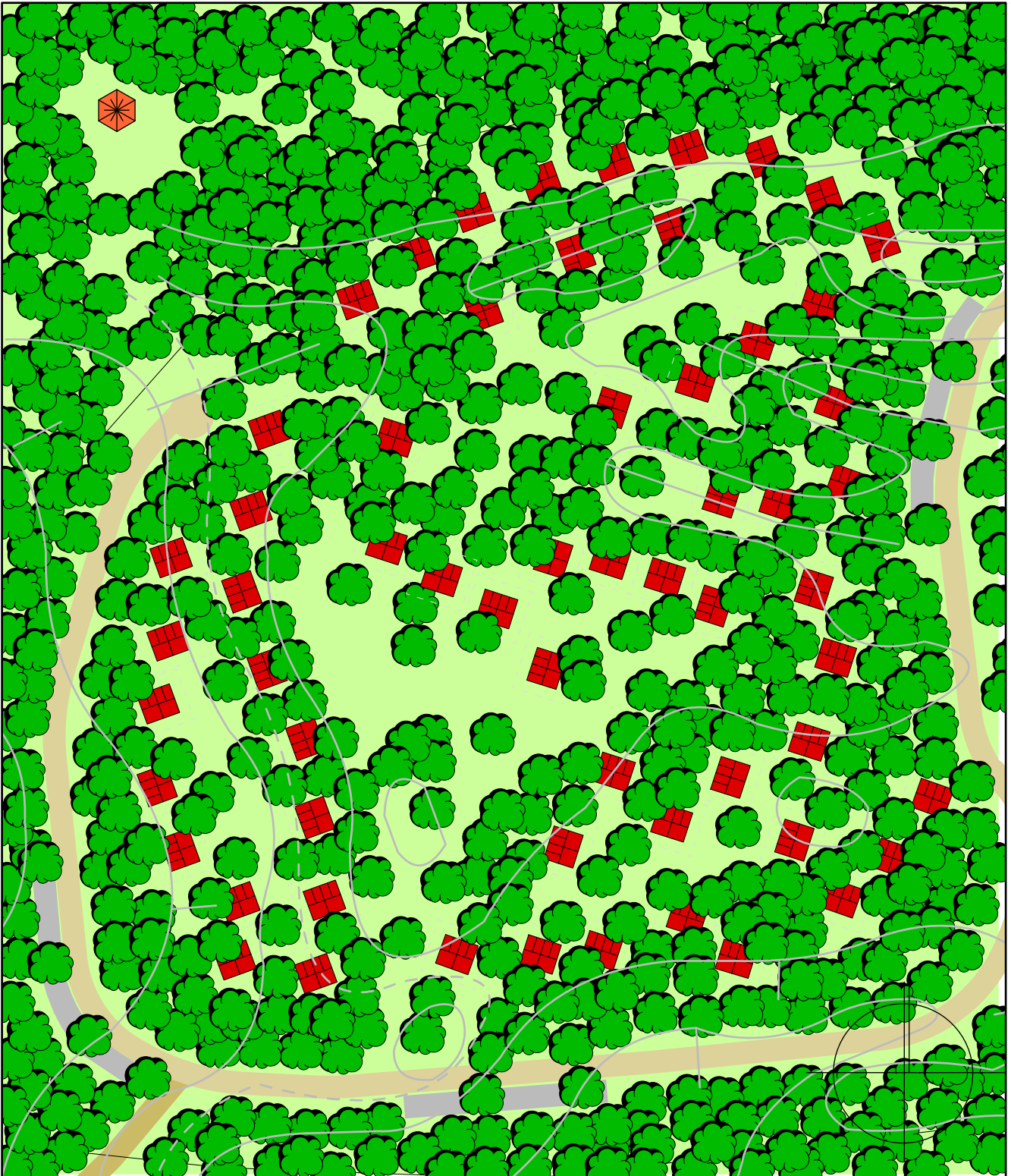
Büro für Stadtforschung, Planung und Architektur
Prof. Dr.-Ing. Günther Uhlig, Dr.-Ing. Frank-Bertolt Raith, Dipl.-Ing. Lars Hertelt
0721 37 85 64 / 0172 96 83 511

Uhlig, Raith & Partner
Waldhornstr. 25, 76131 Karlsruhe
www.uhligundpartner.de

Gemeinde Dranske / Rügen
RAHMENKONZEPT BAKENBERG
Fachplan Touristische Nutzung

Fassung vom 05.04.2006 / 25.09.2006

Maßstab 1:5.000



Büro für Stadtforschung, Planung und Architektur

Prof.Dr.Ing. Günther Uhlig, Dr.Ing. Frank-Bertolt Raith, Dipl.Ing. Lars Hertelt
0721 37 85 64 / 0172 96 83 511

Prof. Günther Uhlig & Partner

Waldhornstr. 25; 76131 Karlsruhe
www.uhligundpartner.de

Gemeinde Dranske / Rügen







RAHMENKONZEPT BAKENBERG

Beispiel Ferienhausanlage

Fassung vom 05.04.2006

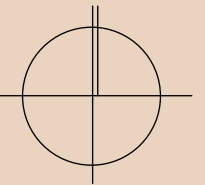
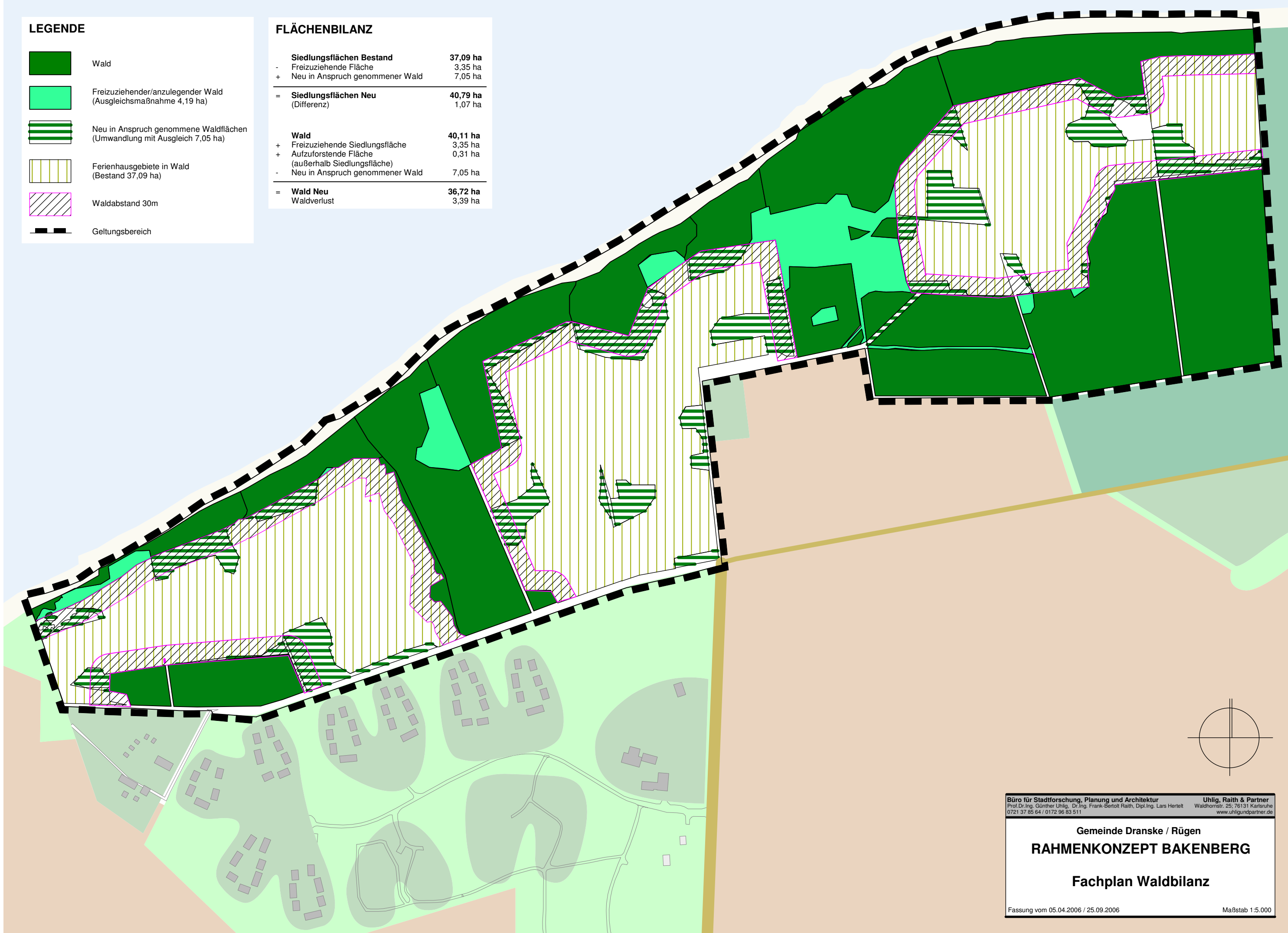
Maßstab 1:1.500

LEGENDE

-  Wald
-  Freizuziehender/anzulegender Wald (Ausgleichsmaßnahme 4,19 ha)
-  Neu in Anspruch genommene Waldflächen (Umwandlung mit Ausgleich 7,05 ha)
-  Ferienhausgebiete in Wald (Bestand 37,09 ha)
-  Waldabstand 30m
-  Geltungsbereich

FLÄCHENBILANZ

Siedlungsflächen Bestand	37,09 ha
- Freizuziehende Fläche	3,35 ha
+ Neu in Anspruch genommener Wald	7,05 ha
= Siedlungsflächen Neu (Differenz)	40,79 ha
	1,07 ha
Wald	40,11 ha
+ Freizuziehende Siedlungsfläche	3,35 ha
+ Aufzuforstende Fläche (außerhalb Siedlungsfläche)	0,31 ha
- Neu in Anspruch genommener Wald	7,05 ha
= Wald Neu	36,72 ha
Waldverlust	3,39 ha



Büro für Stadtforschung, Planung und Architektur **Uhlig, Raith & Partner**
 Prof. Dr. Ing. Günther Uhlig, Dr. Ing. Frank-Berthold Raith, Dipl. Ing. Lars Hertelt Waldhornstr. 25, 76131 Karlsruhe
 0721 37 85 64 / 0172 96 83 511 www.uhligundpartner.de

Gemeinde Dranske / Rügen
RAHMENKONZEPT BAKENBERG

Fachplan Waldbilanz

Fassung vom 05.04.2006 / 25.09.2006

Maßstab 1:5.000