

Büro für Stadtforschung, Planung und Architektur Uhlig, Raith und Partner
Freie Architekten und Stadtplaner

Prof. Dr.Ing. Günther Uhlig
Dr.Ing. Frank-Bertolt Raith
Dipl. Ing. Lars Hertelt

Waldhornstraße 25
D - 76131 Karlsruhe
Tel / Fax: 0721 37 85 64
Tel: 0172 96 83 511
mail: uhlig-partner@arcor.de
www.uhligundpartner.de

Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften
Nr. 14
„Kurpark“

Gemeinde Glowe / Rügen

Satzungsexemplar

BEARBEITUNG STÄDTEBAU:

Uhlig, Raith und Partner

Büro für Stadtforschung, Planung und Architektur
Freie Architekten und Stadtplaner

Prof. Dr. Ing. Günther Uhlig
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Dipl. Ing. Lars Hertelt

Waldhornstraße 25
D - 76131 Karlsruhe
Tel: 0(49) 721 37 85 64
Tel: 0(49) 172 96 83 511
Fax: 0(49) 721 38 43 893
E-mail: uhlig-partner@arcor.de
www.uhligundpartner.de

BEARBEITER:

Dr. Frank-Bertolt Raith / Architekt und Stadtplaner
Lars Hertelt, Dipl. Ing. Architekt

BEARBEITUNG GRÜNORDNUNG:

nordprojekt thomas nießen

FB: Landschafts- und Freiraumarchitektur, Büro Binz
Margaretenstraße 03
D - 18609 Ostseebad Binz
Tel.: 0(49) 38393 – 376-0
Fax.: 0(49) 38393 – 32430
E-mail: ThomasNiessen@nordprojekt.com

PROJEKTLEITER:
BEARBEITER:

Thomas Nießen jun. / Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Kirsten Fuß / Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin

Begründung

1. ZIELE UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG	2
1.1) Lage des Plangebiets / Planungsziele / Notwendigkeit der Planung	2
1.1.1) Lage des Plangebiet	2
1.1.2) Planungsziele	2
1.1.3) Vorhabenträger	3
1.1.4) Plangrundlage	3
1.2) Zusammenhang mit bisherigen Planungen	3
1.2.1) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan	3
1.2.2) Aussagen im Landschaftsplan	3
1.2.3) Einbindung in die Gemeindeentwicklung	3
1.3) Bestandsaufnahme	4
1.3.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet	4
1.3.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet	5
2. STÄDTEBAULICHE PLANUNG	6
2.1) Nutzungskonzept	6
2.1.1) Kur-/Küstenpark	6
2.1.2) Feriendorf	7
2.2) Städtebaulicher Entwurf	9
2.3) Erschließung	11
2.3.1) Verkehrliche Erschließung	11
2.3.2) Ver- und Entsorgung	12
2.4) Flächenbilanz	14
2.5) Restriktionen	14
2.5.1) Immissionsschutz	14
2.5.2) Baugrund	15
2.6) Entwicklung von Natur und Landschaft	15
2.7) Begründung zentraler Festsetzungen	16
2.7.1) Art der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche	16
2.7.2) Festsetzungen zur Grünordnung	16
3. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / UMWELTBERICHT	17
3.1) Abwägungsrelevante Belange	17
3.2) Auswirkungen auf ökonomische und soziale Belange	18
3.2.1) Wirtschaftliche Belange	18
3.2.2) Kosten	18
3.3) Umweltbericht	20
3.3.1) Allgemeines	20
3.3.2) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	20
3.3.3) Naturhaushalt und Landschaftsbild	21
3.3.2) Mensch und seine Gesundheit	31
3.3.3) Kulturgüter und sonstige Sachgüter	31
3.3.4) Wechselwirkungen	33
3.3.5) Zusammenfassung	33
3.3.6) Monitoring	34

Begründung

1. Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Lage des Plangebiets / Planungsziele / Notwendigkeit der Planung

1.1.1) Lage des Plangebiet

Das Plangebiet liegt östlich des Ortszentrums von Glowe zwischen der Hauptstraße (L 30) und der Küste. Begrenzt wird das Gebiet

- im Westen durch das Areal der Kurklinik mit seinem umfangreichen Gebäudebestand,
- im Süden durch die Hauptstraße (L 30),
- im Osten durch Ackerflächen sowie östlich angrenzend das Areal Rügen-Radio, auf dem eine größere Kur-, Ferien- und Freizeitanlage geplant ist (B-Plan Nr. 8 „Rügen Radio“),
- im Norden durch die Kliffkante und die Ostsee.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 21/3, 21/2, 21/6, 18 der Gemarkung Glowe, Flur 3 mit insgesamt ca. 8,13 ha.

1.1.2) Planungsziele

Mit der Planung verfolgt die Gemeinde das Ziel, den Tourismus als Hauptbranche der lokalen Wirtschaft weiter auszubauen. Hierzu gehört der Ausbau der Beherbergungskapazität ebenso wie die Steigerung der Attraktivität und Bekanntheit der Gemeinde als Tourismusort.

Der geplante Kur-/Küstenpark als öffentlicher Aufenthaltsbereich wird das gesundheitliche Angebot, vor allem aber die Aufenthaltsqualität für Urlauber nachhaltig verbessern und stellt damit einen zentralen Schritt in Richtung der angestrebten Anerkennung der Gemeinde als Seebad dar. Der Kur-/Küstenpark wird im Westen an die bestehende Promenade anbinden und damit die Bewegungsmöglichkeiten der Gäste deutlich ausweiten.

Gleichzeitig soll die neue Lagegunst der angrenzenden Flächen genutzt werden. Unter der Adresse „Am Kurpark“ wird ein gehobenes Feriendorf konzipiert. Hinsichtlich der geplanten Beherbergungskapazität wird eine zügige Umsetzung erhofft sowie durch entsprechende Regelungen im städtebaulichen Vertrag ein hoher Qualitätsstandart gesichert.

Angesichts fehlender Eigenmittel ist die Gemeinde bei der Umsetzung ihrer Entwicklungsziele auf die enge Zusammenarbeit mit Privatinvestoren angewiesen. Die Planung strebt nach einer Win-win-Situation, bei der sich private Investoren maßgeblich am Ausbau der öffentlichen Infrastruktur beteiligen, gleichzeitig aber selber von der so geschaffenen Standortqualität angemessen profitieren.

1.1.3) Vorhabenträger

Vorhabenträger ist IPR Gesellschaft für Projektentwicklung und Projektmanagement mbH aus Breege. Für die Gesamtinvestitionen im Feriendorf wird die NCC, Am Bahnhof 1, 15517 Fürstenwalde, verantwortlich zeichnen.

1.1.4) Plangrundlage

Die Planzeichnung basiert auf einer Vermessung des Plangebiets, die im Herbst 2005 durch das Vermessungsbüro Krawutschke-Meißner-Schönemann, Bergen, durchgeführt wurde.

1.2) Zusammenhang mit bisherigen Planungen

1.2.1) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses der Planung rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) weist für das Gebiet ein Sondergebiet Kur sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kurpark aus. Im Rahmen der 2. Änderung des FNP wurden die Zweckbestimmung des Baugebiets geändert und die Flächenabgrenzung überarbeitet.

Die Planung ist gemäß § 8 BauGB aus dem FNP, Stand 2. Änderung, entwickelt.

1.2.2) Aussagen im Landschaftsplan

Für die Gemeinde Glowe liegt bisher kein Landschaftsplan vor.

1.2.3) Einbindung in die Gemeindeentwicklung

Kur-/Küstenpark als zentraler Aufenthaltsbereich

Die Planung ist Bestandteil der langfristigen Entwicklungsbestrebungen der Gemeinde, den Status Seebad zu erlangen. Zu den Anforderungen an den Status Seebad gehören gemäß § 3 des Kurortgesetzes M-V „Strandpromenaden, vom Straßenverkehr hinreichend ungestörte Parkanlagen sowie Strand- oder Landschaftswege, Möglichkeiten für Spiel und Sport“.

Bisher orientiert sich der Ort vorwiegend nach Nordwesten zur Schaabe. Der Hafen bildet den östlichen Abschluss der Promenade im Osten; ein weiterführender Fußweg entlang der Küste nach Osten besteht nicht. Die eingezäunten Areale der Kurklinik, aber auch von Rügen-Radio, blockieren bisher die Verbindung in die östlich gelegenen Landschaftsräume (Richtung nach Lohme).

Der geplante Kur-/Küstenpark mit einem zukünftig über die Hauptstraße greifenden Ausläufer nach Süden (außerhalb des Plangebiets) wird eine zusammenhängende Grünstruktur mit durchgängigem Fußwegenetz und vielfältigen Aufenthaltsbereichen entstehen lassen, in die sich die einzelnen Entwicklungsbausteine einfügen. Auch der geplante Küstenwanderweg nach Lohme wird im Bereich Kur-/Küstenpark beginnen. Mit dem Küstenpark wird der Grundstein für die Realisierung dieses lang geplanten Weges nach Lohme gelegt.

Der Kur-/Küstenpark wird in mehreren Bauabschnitten entstehen, wobei die im Bereich des B-Plans Nr. 14 liegenden Flächen (ca. 4 ha) nur den ersten Bauabschnitt darstellen. Mit Auslaufen der landwirtschaftlichen Nutzung auf den östlich angrenzenden Flächen wird der Kur-/Küstenpark dann sukzessive erweitert werden und im Endausbau eine Fläche von ca. 13 ha umfassen. Hinzu kommen die ebenfalls öffentlich zugänglichen Freiflächen des

geplanten Hotels im Osten des Kurparks.



Mit der Anlage des Kur-/Küstenparks werden nicht zuletzt auch die im Bereich des B-Plans Nr. 8 „Rügen-Radio“ geplanten Anlagen (Meeresspark / Delphinarium als Kur- und Freizeiteinrichtung mit angeschlossenem Freilichttheater, Hotelanlage) an die zentralen Bereiche des Ortes angebunden. Damit sollen die erhofften Tagesgäste die Möglichkeit erhalten, nach dem Besuch des Meeressparks das Ortszentrum aufzusuchen. Auch die geplante Seniorenwohnanlage im Süßling sowie die bestehende Wohnsiedlung „Rügen-Radio“, die beide derzeit nur über die stark befahrene Hauptstraße vom Ort aus erreichbar sind, erfahren durch die Anbindung an den Kurpark eine Aufwertung.

1.3) Bestandsaufnahme

1.3.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Das Plangebiet ist derzeit weitestgehend unbebaut und wird größtenteils als Ackerfläche bewirtschaftet. Eine kleine Fläche im Nordosten ist Wald. Im Süden besteht direkt an der Hauptstraße das Gebäude des alten Wasserwerks sowie westlich angrenzend ein gemeindlicher Parkplatz. Parallel zur Hauptstraße befindet sich eine baumbestandene Böschung.

Die Landschaft des Plangebiets wird geprägt durch die großen und umfangreichen Gebäude der Kurklinik, die die nur wenig modulierte, von großen Ackerschlägen bestimmte Landschaft unangemessen dominieren.

Insgesamt ist das Plangebiet nur schwer zugänglich. Im Plangebiet bestehen keine öffentlichen Wege. Im Westen blockiert zudem das eingezäunte Areal der Kurklinik den Weg (etwa vom Hafen bzw. vom Ende der Promenade). Im Osten liegt in geringer Entfernung das gleichfalls eingezäunte Areal Rügen-Radio, das jegliche West-Ost-

Bewegung entlang der Küste versperrt.

Die im Süden das Plangebiet begrenzende Hauptstraße (L 30) ist als einzige Zufahrt nach Wittow stark befahren, so dass die angrenzenden Teilbereiche des Plangebiets lärmbelastet sind.

1.3.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung sind nur im weiteren Umfeld des Plangebiets vorhanden.

- DE 1446-302 "Nordrügensch Boddenlandschaft" in einer Entfernung von rund 800 m in südlicher bis südöstlicher Richtung (von der nächstgelegenen geplanten Baugebietsfläche).
- DE 1447-302 "Jasmund" in einer Entfernung von über 1 km (von der nächstgelegenen geplanten Baugebietsfläche).

Beide Gebiete liegen sowohl hinsichtlich bau-, anlage- oder betriebsbedingter Auswirkungen außerhalb des möglichen Einwirkungsbereichs der Planung. Eine kausal dem Vorhaben zuzurechnende funktional oder anderweitig begründete Inanspruchnahme geschützter Flächen besteht nicht. Auch eine stoffliche Belastung der o.g. Gebiete kann ausgeschlossen werden. Erholung in der Natur einschließlich sportlicher Betätigung stellt - eine auf eventuelle Besonderheiten abgestimmte Besucherführung vorausgesetzt - in der Regel keinen Eingriff dar, der über einen längeren Zeitraum betrachtet negative Auswirkungen erwarten lässt.

Natur- / Landschaftsschutzgebiete

Die nördlichen Teile des Plangebiets sind Bestandteil des LSG "Ostrügen". Im Bereich des LSG sind keine hochbaulichen Maßnahmen geplant.

Biotope nach § 20 LNatG M-V, Geotope

Im Umfeld des Plangebiets, teilweise auch innerhalb, befinden sich geschützte Biotope, die zu erhalten / zu integrieren sind. Hierzu zählen insbesondere das verbuschte temporäre Kleingewässer im Wäldchen nordöstlich der Ferienhausbebauung (Nr. 1571). Die Steilküste östlich des Königshorns (Nr. 1578) sowie der Mariner Block- und Steingrund Ostsee (Nr. 1587) grenzen nördlich an das Plangebiet an. Die Kliffkante stellt zudem ein geschütztes Geotop dar.

Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 19 LNatG M-V bzw. § 89 LWaG M-V

Der nördliche Bereich des Plangebiets liegt innerhalb des 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach LNatG M-V und LWaG M-V. In einem 100 m Streifen von der Kliffkante aus sind wegen des möglichen Küstenrückgangs Gebäude und sonstige feste bauliche Anlagen unzulässig. Wege sind in naturnaher Bauweise herzustellen (wassergebundene Decke). Die geplante Bebauung des Feriendorfes liegt außerhalb des 200 m Streifens.

Denkmalschutz

Im Bereich der Planung sind keine Denkmäler vorhanden.

Im Norden sowie im Süden des Plangebiets befinden sich Bodendenkmale. Im Umfeld der bekannten Bodendenkmale sind angesichts der siedlungsgeographischen und topographischen Verhältnisse weitere Funde zu erwarten.

2. Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Das mit der Planung verfolgte Nutzungskonzept besteht aus zwei Bausteinen: Dem öffentlichen Kurpark sowie einem Feriendorf mit rund 240 Betten. Ausgenommen von den beiden Hauptnutzungen bleiben lediglich die Flächen direkt an der Hauptstraße, die in Fortführung der kleinteilig gemischten Struktur des Ortes als Mischgebiet entwickelt werden sollen.

Die Flächen des öffentlichen Kurparks werden in den Besitz der Gemeinde übergehen. Die Anlage des Kurparks wird weitgehend durch private Vorhabenträger finanziert. Hierzu werden zum Einen notwendige Erschließungsfunktionen integriert (Wasserfläche mit Fontäne/Sprudelstein als Feuerlöschteich, Vernässungsbereiche zum Regenwassermanagement), zum Anderen die ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verschiedener Projekte in diesem Bereich gebündelt (zur Finanzierung vgl. Kap. 3.2.2).

2.1.1) Kur-/Küstenpark

Die nördliche Hälfte des Plangebiets mit gut 4 ha ist dem zukünftigen öffentlichen Kur-/Küstenpark vorbehalten.

Dieser ist in naturnaher Gestaltung auf die ökologischen Anforderungen des umgebenden hochwertigen Naturraumes, aber auch die ökonomischen Möglichkeiten der Gemeinde Glowe hinsichtlich der dauerhaften Pflege- und Unterhaltungskosten ausgerichtet. Die bestehenden Gehölzflächen entlang der Kliffkante, das Wäldchen im östlichen Plangebiet sowie der Gehölzbestand entlang der Hauptstraße werden integriert.

Als Kurpark der Gemeinde Glowe übernimmt er Funktionen der wohnumfeldnahen Erholung im Gemeindegebiet sowie der touristischen Infrastruktur eines Badeortes (vgl. § 3 Kurortgesetzes M-V). Durch seine naturnahe, die spezifischen Potenziale des Standorts bewusst integrierende Gestaltung wird der Kurpark eine zeitgemäße Interpretation der "klassischen" (d.h. der Tradition des Volksparks des 19. Jahrhunderts folgenden) Kuranlage darstellen.

Das gestalterische Grundkonzept des Parks baut auf einer Verbindung von visueller Attraktivität (als Voraussetzung für hohe Aufenthaltsqualität) mit ökologischer Wertigkeit auf.

Anpflanzungen von Waldinseln sowie Einzelbäumen gliedern künftig die derzeit ackerbaulich genutzte monotone Fläche und schaffen abwechslungsreiche neue Landschaftsräume. Die extensiv zu pflegenden Wiesen bieten mit vielfältigem Blütenaspekt jahreszeitlich wechselnde Bilder.

Als gestalterisches Element integriert wird eine neue Wasserfläche mit Fontäne (gleichzeitig für das neue Plangebiet erforderlicher Feuerlöschteich), die über das lokal im angrenzenden

Baugebiet anfallende Oberflächenwasser gespeist wird. Die jahreszeitlichen Schwankungen des Wasserspiegels werden durch Geländemodellierungen mit verschiedenen temporären Vernässungsbereichen aufgefangen, welche in ihrer Gestaltung die vorhandene Topografie aufnehmen. Dieses neu zu schaffende System aus wasser geprägten Gestaltungselementen steht zum Einen in enger Verknüpfung zu den in der Nachbarschaft vorhandenen temporären Feuchtgebieten, zum Anderen bietet das kleinteilige Mosaik verschiedener Landschaftsformen attraktive visuelle Erlebnisse.

Gemäß der Funktion des Kurparks (Erlebnisqualität) werden einzelne kleinere Aufenthaltsbereiche mit mobilen Sitzangeboten (robuste Bänke oder Einzelsitze) entlang der Hauptwege vorgesehen. Terrainkurwege, aus Gründen des Natur- und Küstenschutzes in wasser gebundener Bauweise ausgeführt, ermöglichen gezielte gesundheitliche Bewegung.

Zur Überquerung der temporär wasserführenden Geländemulden ist eine schlichte, auf Geländeneiveau zu haltende Brückenkonstruktion zu errichten. Insgesamt sind wasser gebundene Wegeflächen von rund 1850 m² vorgesehen. Sitz- und Aufenthaltsbereiche sind auf eine Fläche von 450 m² begrenzt. Diese können auf Wiesenflächen bzw. auf wasser gebundenen Oberflächen angeboten werden. Zur Lenkung der Besucher sind durch Beschilderung ökologische Ruhe zonen auszuweisen. Ausstattungen, wie Papierkörbe und Fahrradständer, werden nahe des Hauptweges aufgestellt.

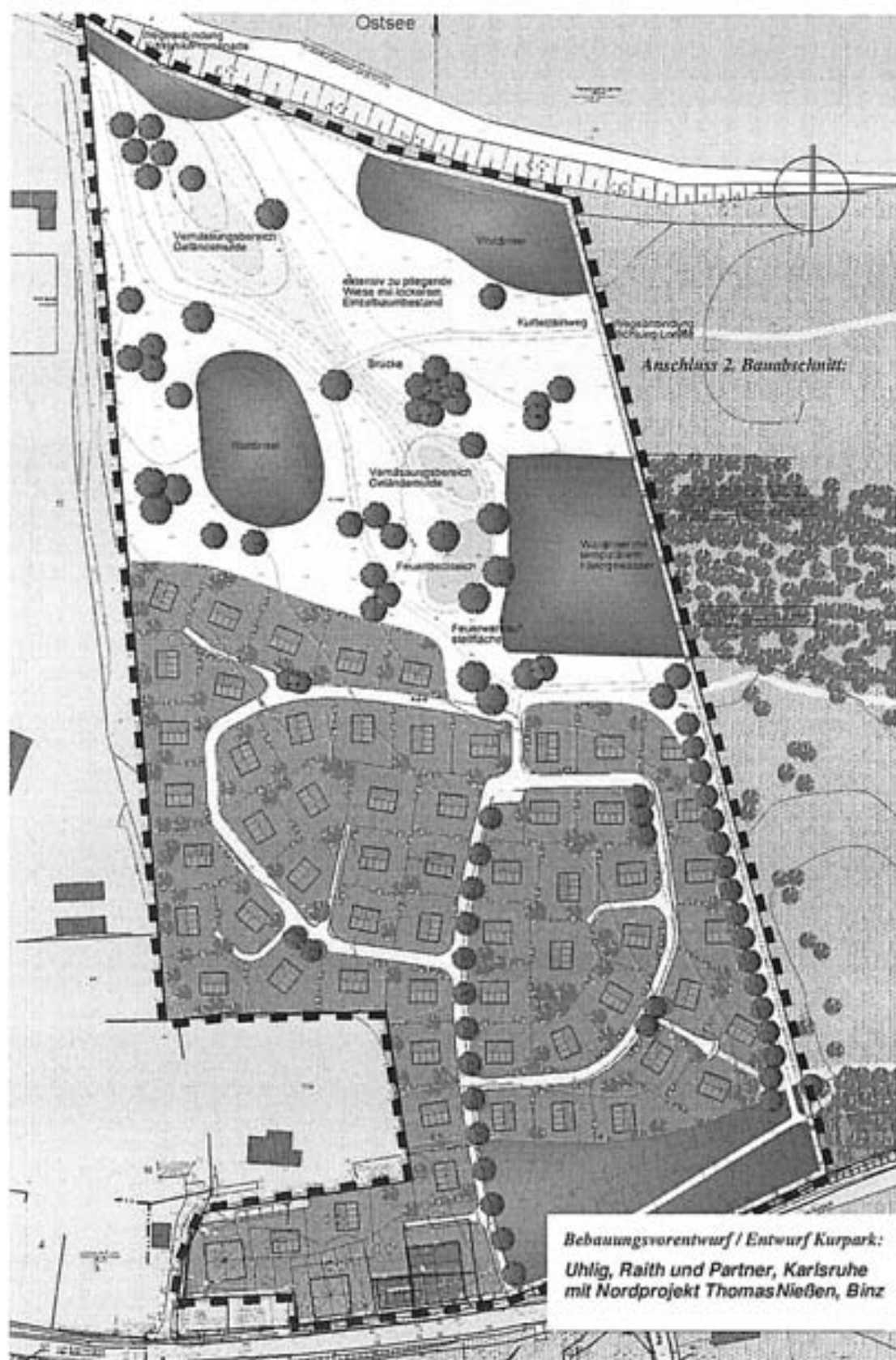
Der Park soll zukünftig in einem 2. Bauabschnitt um die östlich angrenzenden Ackerflächen erweitert werden, die jedoch bis 2011 zur Bewirtschaftung verpachtet sind. Bis zur Umsetzung der Erweiterung kann die landwirtschaftliche Nutzung integriert werden. Dabei werden die Belange des Landwirts entsprechend berücksichtigt (z.B. Wegerecht zur Umfahrung des Wäldchens).

2.1.2) Feriendorf

Die südliche Hälfte des Plangebiets wird als hochwertiges Feriendorf konzipiert. Bestehend aus ca. 60 Ferienhäusern mit jeweils einer Wohneinheit wird die Anlage insgesamt rund 240 Betten aufweisen. Das alte Wasserwerk wird am Eingang zum Feriendorf den zentralen Anlaufpunkt für die Urlaubsgäste bilden (Vermietung, Rezeption und Hausmeister).

Die Ferienhausbebauung wird vor allem aus kleinen Einfamilienhäusern bestehen, in den südlichen Teilbereichen sind ergänzend Doppelhäuser zulässig. Als Hausgröße wurde eine durchschnittliche Gebäudegrundfläche von 10 / 8 m veranschlagt, was bei eineinhalbgeschossiger Bauweise (1 Vollgeschoss zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss) rund 80 bis 90 qm Wohnfläche ermöglicht.

Obwohl es sich bei dem Feriendorf um eine private Einrichtung handelt, soll das Dorf nicht den Charakter einer geschlossenen Anlage bekommen. Die Straßen werden der Allgemeinheit zugänglich sein, gleichzeitig wird die Sicherheit in der Anlage durch die Lage der Rezeption an der einzigen Zufahrt gewährleistet werden.



Betreibermodell

Auch wenn die Frage des Betreibermodells nicht in den Gegenstandsbereich kommunaler Bauleitplanung fällt, zeigt die Erfahrung mit ähnlichen Investitionen sowohl in Deutschland wie im benachbarten Ausland, dass in der Regel die Gebäude zur Finanzierung der Baukosten einzeln verkauft, jedoch einem ständig wechselnden Personenkreis zur Verfügung gestellt werden. Hierzu wird bei Verkauf der Ferienhäuser verpflichtend ein Vermietungsvertrag abgeschlossen, der aus Gründen der Qualitätssicherung auch eine zentrale Steuerung der Gartenpflege sowie der Renovierung beinhalten sollte. Erst das mit der einheitlichen Vermietung mögliche zentrale Buchungs- und Belegungssystem sichert die angestrebte, auch für die Einzelbesitzer notwendige Auslastung über die kurze Hochsaison hinaus.

Mit dem angrenzend entstehenden Kur-/Küstenpark stehen den Gästen hochwertige Angebote zur Verfügung. Zusätzlich sollte den Urlaubsgästen die Möglichkeit gegeben werden, freie Kurangebote zu buchen. Räumlicher Standort für diese Anwendungen kann das alte Wasserwerk werden (evtl. Praxis für Badearzt).

Es wird darüber hinaus angeregt, zur Ausweitung des Angebots Gespräche mit anderen Anbietern in der Region, insbesondere auch mit der benachbarten Kurklinik zu führen.

Die Ausweisung als Ferienhausgebiet sichert bauplanungsrechtlich die Belegung durch einen ständig wechselnden Personenkreis und beugt einer Zweckentfremdung der Ferienhäuser als Altersruhesitz vor. Entsprechend sehen die Festsetzungen den Ausschluss wohngebietstypischer Nutzungen vor (sparsame Erschließung ohne Besucherstellplätze, Verbot von Garagen, niedrige Zäune zwischen den Grundstücken).

2.2) Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf sieht die Konzentration der Bebauung außerhalb des 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens in der südlichen Hälfte des Plangebiets vor. Das kompakte Baugebiet wird als lockere Einzelhausbebauung, eventuell ergänzt um einige wenige Doppelhäuser im Süden, entwickelt. Die großen Abstände zwischen den Gebäuden sind Voraussetzung für die vorgesehene Reetdeckung.

Die Ferienhausbauung wird ausschließlich in Reetdach ausgeführt. Gemäß § 32 (2) i.V.m § 6 (2) BauO MV sind für Reetdächer aus Brandschutzgründen erweiterte Abstände von 6,0 m vorzusehen (zwischen Dachaußenkante und Grundstücksgrenze bzw. Mitte Straße). Dementsprechend ergeben sich vergleichsweise großzügige Grundstücke bzw. eine insgesamt geringe bauliche Nutzung, so dass eine angemessene Durchgrünung des neuen Baugebiets sichergestellt ist.

Die das Gebiet von Süden nach Norden durchlaufende zentrale Erschließungsstrasse wird als Verbindung zum Kur-/Küstenpark öffentlichen Charakter bekommen. Die Bedeutung der Straße zum Kurpark wird durch eine straßenbegleitende Baumreihe unterstrichen.

Große Sorgfalt wird auf die Beziehung der Gebäude untereinander sowie ihre Stellung zur Straße verwandt. Die jeweils kurzen Straßenabschnitte, die durch bewusst ins Blickfeld gerückte Giebel abgeschlossen werden, sollen als eigenständige Räume bzw. räumliche Situationen erfahren werden. Die einheitliche Gestaltung der straßenbegleitenden Einfriedungen als Hecken unterstreicht den parkartigen Charakter des Baugebiets.

Alternative Lösungen

Unter Berücksichtigung der Lage und Abgrenzung des Plangebiets sowie der grundsätzlichen Ziele der Planung wurden im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens alternative Lösungen für die städtebauliche Anordnung untersucht. Neben der gewählten Lösung wurde dabei vor allem eine Variante mit zweigeteiltem Baugebiet eingehender untersucht. Hauptmerkmal dieser Lösung war ein in Nord-Süd-Richtung verlaufender, großzügiger Grünzug, der den Kur-/Küstenpark an die Hauptstraße anbindet. Um den Verlust an Baugebietsflächen zu kompensieren, musste bei dieser Lösung die Bebauung im westlichen Abschnitt in den 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen hinaus nach Norden ausgeweitet werden.

Trotz verbesserter räumlicher Bezüge sowie einer vorteilhafteren Einbindung der Kurklinik in den Bebauungszusammenhang (und damit positiver Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholungsqualität/Mensch und seine Gesundheit) wurde diese Lösung nach intensiver Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises aufgegeben, da eine Ausnahme vom Bauverbot im 200 m Küstenschutzstreifen notwendig worden wäre, die nicht in Aussicht gestellt werden konnte.

Neben einer veränderten räumlichen Verteilung der Baugebietsflächen wurde eine Reduzierung der Baugebietsfläche zugunsten einer stärkeren Verdichtung untersucht. Eine Verdichtung würde jedoch unweigerlich den Verzicht auf die einheitliche Reetdeckung und die damit ermöglichte Verringerung der Gebäudeabstände bedeuten. Kleinere Gebäudeabstände / Grundstücke führen automatisch zu einer reduzierten Bepflanzung (sonst schwierige Besonnung) und damit zu einer weniger vorteilhaften Integration des neuen Baugebiets in das Landschaftsbild. Gerade im Umfeld der zukünftig stark frequentierten Aufenthaltsbereiche des öffentlichen Kurparks sowie wegen der Lage in einem Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit des Landschaftsbilds ist eine extensive bauliche Nutzung mit hohem baulichem und gestalterischem Anspruch (regionaltypische Reetdächer) geboten.

Innerhalb der gegebenen Parameter konnten keine weiteren alternativen Lösungsmöglichkeiten, die sich in mehr als nur in Details unterscheiden, erkannt werden.



2.3) Erschließung

2.3.1) Verkehrliche Erschließung

Anbindung L 30

Aufgrund der gegebenen überörtlichen Verkehrsanbindung der Gemeinde Glowe allein über das Straßennetz wird der PKW das bevorzugte Verkehrsmittel der Urlaubsgäste sein. Es besteht jedoch alternativ eine Haltstelle des RPNV auf der das Plangebiet tangierenden L 30 in fußläufiger Distanz, so dass die Urlauber während ihres Aufenthalts nicht auf das Auto angewiesen sind. Auch die landschaftlich reizvolle Anbindung an die Promenade (über Kur-/Küstenpark) sowie an das örtliche Radwegenetz wird die Häufigkeit der Fahrten reduzieren.

Angesichts der Beherbergungskapazitäten wird mit folgendem maximalem Verkehrsaufkommen gerechnet (einschließlich Mitarbeiter):

- 58 Ferienhäuser: 2 Fahrten / Wohneinheit / Tag	232 Kfz-Bewegungen/24 h
- ca. 10 Angestellte: 1 Fahrt / 2 Arbeitsplätze	10 Kfz-Bewegungen/24 h
- <u>Anlieferung:</u>	<u>6 Kfz-Bewegungen/24 h</u>
gesamt	248 Kfz-Bewegungen/24 h
gesamt je Richtung	124 Kfz-Bewegungen/24 h

Aus dem durch das Vorhaben induzierte Gesamtverkehrsaufkommen von 248 Kfz/24 h ergibt sich für die Spitzenstunde (18%) ein Verkehrsstrom von 45 Kfz/h je Richtung. Bei einer Verteilung zwischen Ziel- und Quellverkehr von 70% zu 30% resultiert ein max. Zielverkehr von 32 Kfz/h. Es wird mit einer gleichmäßigen Verteilung des Zielverkehrs mit 50% aus Richtung Jasmund (Rechtsabbieger) und 50% aus Richtung Juliusruh / Schaabe (Linksabbieger) gerechnet. Auf den Linksabbieger entfallen damit in der Spitzenstunde 16 Kfz/h.

Die Erforderlichkeit von Linksabbiegestreifen bzw. Aufstellbereichen richtet sich nach den "Empfehlungen für die Anlage von Hauptverkehrsstraßen" (EAHV 93). Die L 30 ist dabei der Straßenkategorie C III zuzuordnen (angebaute Verbindungsstraße innerhalb bebauter Gebiete, zwischengemeindliche Straßenverbindung). Maßgebend für die Knotenpunktbemessung ist jeweils der Prognosehorizont 2015.

Die Bemessungsbelastung des Linksabbiegers L 30 aus Richtung Juliusruh beträgt 16 Kfz/h. Bei einer Gesamtbelastung der L 30 aus Richtung Juliusruh von 875 Kfz/h ist gemäß EAHV 93 kein Linksabbieger bzw. kein Aufstellbereich erforderlich.

Im Bereich der Einfahrt ist ein Begegnungsverkehr von zwei PKW zu gewährleisten, was angesichts der vorgesehenen Ausbaubreite von 5,50 m gegeben ist.

Innere Erschließung Baugebiet

Das neue Baugebiet wird im Inneren durch zwei Schleifen erschlossen, die von der zentralen Zufahrt abzweigen. Entsorgungsfahrzeuge können das Gebiet ohne Wendevorgänge in einem Zuge durchfahren.

Stichwege werden nur im Ausnahmefall für die Erschließung einzelner Grundstücke in zweiter Reihe vorgesehen. Die Stichwege werden von den Entsorgungsfahrzeugen nicht befahren, die Mülltonnen sind an der durchgehenden Straße zur Abholung bereit zu stellen.

Die gesamte innere Erschließung kann als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet werden, da die Verkehrsstärke deutlich unter 200 Kfz in der Spitzenstunde betragen wird. In einem verkehrsberuhigten Bereich ist ein gleichberechtigtes Nebeneinander von Fußgängern,

Radfahren und Kfz durch entsprechende Ausbildung der Verkehrsfläche zu ermöglichen. Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen, Kinderspielen ist überall zulässig. Das Parken außerhalb gekennzeichneten Flächen ist unzulässig.

Für die Gäste der Ferienanlage sind die notwendigen Stellplätze neben den Gebäuden auf den einzelnen Grundstücken anzuordnen. Zusätzlich werden 5 Besucherstellplätze im Zentrum der Anlage angeboten. Weitere Stellplätze werden im Zusammenhang mit der zentralen Infrastruktur im Mischgebiet errichtet werden.

Für die Erschließung muss ein erhöhter Aufwand kalkuliert werden, da im Gründungsbereich der anzulegenden Straßen und der zu verlegenden Leitungen vornehmlich bindige Erdstoffe anstehen. Für den notwendigen Straßenbau ist zu beachten, dass in Höhe des Erdplanums für den Straßenaufbau fein- und gemischtkörnige Erdstoffe anstehen, die noch humos und deshalb nur mäßig tragfähig sind. Sie gewährleisten kaum die Tragfähigkeit von $E_{vd} \geq 45 \text{ MN/m}^2$. Insofern wird eine Untergrundverbesserung aus größerem Material von ca. 20 cm Stärke empfohlen.

Anbindung Kurpark

Angesichts der überragenden Bedeutung des Kurparks ist eine gute Anbindung sicherzustellen.

- Von Westen wird ein neuer Fußweg um das Königshörn die Verbindung zur Strandpromenade herstellen. Der Weg soll gemäß früheren Absprachen im Randbereich um die Freiflächen der Mutter-Kind-Klinik herumgeführt, so dass die Sicherheit insbesondere für Kinder auf dem Klinikgelände gewährleistet ist. Alternativ wird durch die Gemeinde derzeit eine Trassenführung außerhalb des Geländes der kurklinik geprüft.
- Von Süden (Hauptstraße) wird der Kurpark sowohl über die zentrale Erschließung des Feriendorfs (öffentliche Straße mit einseitiger Baumreihe) als auch über einen neuen Fußweg am östlichen Rand des Baugebiets erreichbar sein.
- Nach Osten wird der Kurpark in den öffentlich zugänglichen Hotelpark sowie die Freianlagen des geplanten Delphinariums übergehen. Das geplante Freilichttheater des Delphinariums wird für kulturelle Veranstaltungen im Zusammenhang mit dem Kurpark (Konzerte, Theater) zur Verfügung stehen. Über den Hotelpark wird der geplante Küstenwanderweg nach Lohme direkt in den Kurpark geführt werden können. Der Wanderweg selber wird hinsichtlich seiner Führung im weiteren Verlauf der Küste intensiv mit den Umweltbehörden abgestimmt werden.

2.3.2) Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung

Das Gebiet kann an die in der Hauptstraße verlaufende Trinkwasserhauptleitung angeschlossen werden. Die innere Erschließung des Plangebiets ist neu aufzubauen.

Abwasserentsorgung

Das Gebiet kann an den in der Hauptstraße verlaufenden Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Nach Ausbau der öffentlichen Kanalisation sowie der Kläranlage Glowe stehen die notwendigen Kapazitäten für einen Anschluss des Plangebiets zur Verfügung. Die Kläranlage Glowe ist für den Ausbau vorbereitet, der Ausbau kann bei Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers kurzfristig realisiert werden.

Die innere Erschließung des Plangebiets ist neu aufzubauen.

Niederschlagswasserentsorgung

Das unbelastete Niederschlagswasser soll soweit möglich dezentral versickert werden (wasserdurchlässige Ausführung befestigter Flächen). Angesichts ungünstiger

Bodenverhältnisse ist jedoch damit zu rechnen, dass in großen Bereichen ergänzend eine Ableitung des Niederschlagswassers erfolgen muss.

Im Bereich des Plangebiets stehen Grundmoränensande über Geschiebelehm an. Die Sande besitzen oft nicht die für Versickerung notwendige Stärke von 1 m. Der unter der Deckschicht der Sande anstehende Geschiebelehm ist mit einer Durchlässigkeit von $k = 1 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$ generell nicht geeignet.

Überschüssiges Niederschlagswasser wird deshalb gesammelt und in eine neue Wasserfläche, der im Bereich des Kurparks entstehen soll, eingeleitet. Nördlich des Beckens werden ausgedehnte Überlaufbereiche eingerichtet, in denen sich das Wasser bei anhaltenden Regenfällen aufstaut und sammelt. Die durch die regelmäßigen Einleitungen entstehenden Feuchtbereiche sind auch aus ökologischen Gründen anzustreben.

Die Feuchtbereiche werden einen Überlauf in die nordwestliche Senke und damit einen Anschluss an die bestehenden funktionierenden Felddrainagen erhalten. Gemäß den Angaben des bewirtschaftenden Landwirts, Herrn Thomas Mielke aus Spyker, ist sicher, dass die Geländesenken sowohl im Nordwesten als auch im Südosten drainiert werden und dass diese Drainagen gut funktionieren. Sie entwässern zum einen in Richtung Königshörn (von nordwestlicher Senke), zum anderen in Richtung Straße und von dort weiter über Süßling Richtung Bodden (von östlicher Senke). Der Verlauf der Sammler sowie die tatsächlich drainierte Fläche ist jedoch nicht bekannt; Unterlagen zum Bestand liegen nicht vor.

Löschwasserversorgung

Eine Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwassernetz ist angesichts geringer Kapazitäten nicht möglich. Die Löschwasserversorgung wird durch den Vorhabenträger als private Anlage errichtet und betrieben, entsprechendes im Durchführungsvertrag geregelt. In Frage kommen grundsätzlich Löschwasserbehälter oder Löschwasserteiche.

Angesichts der geplanten Reetdachhäuser bestehen erhöhte Anforderungen an die Löschwasserversorgung (2 Stunden mit je $98 \text{ m}^3/\text{Stunde}$).

Stromversorgung

Der Anschluss an die im Bereich der L 30 verlaufenden Leitungen ist möglich. Die innere Erschließung des Gebiets ist neu aufzubauen.

Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Erdgas wird vom Versorgungsträger (EWE AG) gesichert. Ein Anschluss an die im Bereich der Hauptstraße verlaufende Hauptleitung ist möglich.

2.4) Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil	Versiegelung Gebäude	Versiegelung Nebenflächen
Baugebietsfläche	3,46 ha	42,56%		
davon Ferienhausgebiet	3,04 ha		ca. 6.000 qm	ca. 3.000 qm
davon Mischgebiet	0,42 ha		ca. 1.260 qm	ca. 630 qm
Verkehrsfläche	0,48 ha	5,90%	4.838 qm	
Grünflächen (Kur-/Küstenpark)	3,77 ha	46,37%		
Wald	0,42 ha	5,17%		
Plangebiet insgesamt	8,13 ha	100,00%	ca. 12.000 qm	ca. 3.630 qm

2.5) Restriktionen

2.5.1) Immissionsschutz

Immissionsschutz der geplanten Kur-/Beherbergungsnutzung

Die das Plangebiet im Süden tangierende L 30 ist stark befahren, so dass im südlichen Bereich starke Belastungen insbesondere hinsichtlich der Lärmimmissionen zu verzeichnen sind. Der betroffene südliche Bereich des Planbereichs wird nicht für die schutzbedürftigen Funktionen (Erholung und Beherbergung) genutzt, sondern für weniger schutzbedürftige Nutzungen im Rahmen der Mischgebietsnutzung (Verwaltung, Gastronomie, (Personal)Wohnen).

Die Schutzwürdigkeit wird deshalb gemäß DIN 18005 entsprechend den Orientierungswerten des Mischgebiets angesetzt, d.h. 60 dB(A) im Zeitraum tags (von 06.00 bis 22.00 Uhr) sowie 50 dB(A) im Zeitraum nachts (von 22.00 bis 06.00 Uhr).

Für die Betrachtung werden gemäß den Verkehrsuntersuchungen und -berechnung, die im Zuge der Vorbereitung des Ausbaus der Ortsdurchfahrt durch das Straßenbauamt Stralsund beauftragt wurden, folgende Ansätze gemacht:

- L 30: 6.354 Kfz / 24 h; davon 145 SV, zulässige Geschwindigkeit 60 km / h
Prognose 2015: Prognosefaktor 1,096,
daraus resultieren DTV 6.964 Kfz / 24 h

Die L 30 weist im Umfeld des Plangebiets keine Bebauung bzw. eine offene Bebauung auf. Eine Lichtsignalanlagengeregelte Einmündung ist im Umfeld nicht vorhanden.

Gemäß vereinfachtem Ermittlungsverfahren für Lärm-Emissionen werden bei einer DTV von 7.000 Fahrzeugen die Orientierungswerte für Mischgebiete in einem Abstand geringer als 40 m zur Mitte des nächstgelegenen Fahrstreifens überschritten (tags und nachts).

Aktive Schallschutzmaßnahmen scheiden innerhalb der Ortslage an der Hauptstraße aus. Auch ein Verzicht auf Bebauung ist entlang der Hauptstraße innerhalb der Ortslage städtebaulich nicht sinnvoll. Es werden deshalb die entsprechenden Lärmpegelbereiche gekennzeichnet, damit die privaten Bauherren entsprechende passive Maßnahmen vorsehen können. Bei einer Baukonstruktion mit massiven Außenmauern (Mauerwerk > 20

cm) ist für Lärmpegelbereich III in der Regel der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 2 (entspricht $R'w = 30 - 34 \text{ dB(A)}$) ausreichend, um das erforderliche resultierende Schalldämmmaß des Außenbauteils nachweisen zu können.

2.5.2) Baugrund

Zur Vorbereitung der Bebauung wurde eine Baugrunduntersuchung angefertigt. Über Geschiebelehm stehen im Bereich der Ackerflächen humos geprägte Sande in einer Mächtigkeit von max. 1,4 (durchschnittlich 0,8 m) an. Lediglich ab 1 m Tiefe sind die Sande humusfrei und dann als Grundmoräne zu deuten.

Die Gründung von Gebäuden lässt sich im Untersuchungsgebiet mit normalen Aufwendungen realisieren. Unter den humosen Deckschichten kann gegründet werden.

Die Stärke der homosen Deckschichten beträgt vornehmlich bis zu 1 m, so dass sich derartige Abtrag im Bereich der Gebäude notwendig macht. Bei Gründung mittels Bodenplatte ist eine Bodenpressung von bis zu 180 kN/m^2 möglich. Wegen des Schichtenwassers sind die erdberührenden Bauteile generell gemäß DIN 18195 Teil 6 abzudichten.

Zu beachten ist weiterhin die starke Frostempfindlichkeit des Untergrunds. Zur Gewährleistung einer frostfreien Gründung sollte eine Überdeckung der Fundamentsohlen von 1,2 m garantiert werden. Die Frostschräge einer Bodenplatte ist entsprechend auszubilden.

Zur Gründungsdimensionierung für Gebäude an der Böschung zum L 30 sind lockere Sande maßgebend, die hier in größeren Stärken anstehen.

Die Wasserverhältnisse sind geprägt durch die bindigen Erdstoffe im Untergrund. Wegen der geringen Durchlässigkeit ist eine vertikale Wasserbewegung stark eingeschränkt, so dass der Standort prädestiniert ist zu Bildung von Schichtenwasser. Zum Teil wurde bereits ab 1 m Tiefe derartig sich aufstauendes Sickerwasser festgestellt. Grundwasser wurde bis 6 m Tiefe nicht angetroffen.

2.6) Entwicklung von Natur und Landschaft

Bestand: Die geplante Bebauung liegt zum überwiegenden Teil auf derzeitigen Ackerflächen. Nördlich und südlich werden diese von Waldflächen, welche z.T. besonders geschützte Biotopflächen darstellen, gerahmt.

Die *Planung* berücksichtigt den Bestand und fügt die neuen Strukturen außerhalb besonders schützenswerter bzw. als Schutzgebiete gesicherter Flächen ein.

Zur Sicherung eines Mindestmaßes an Großgrün im geplanten Ferienhausgebiet werden Baumpflanzungen entlang der Hauptzufahrt, entlang des Parkweges östlich des Plangebietes sowie an markanten Stellen im Straßenverlauf festgesetzt.

Der nördliche Teil des Plangebietes ist als naturnahe Parkfläche mit extensiver Nutzung und standortgerechten Gehölzstrukturen zu entwickeln. Waldinseln und Einzelbaumpflanzungen strukturieren das Landschaftsbild. Geländesenken werden wieder vernässt. Anbindend an die angrenzende Biotopstruktur werden zusätzliche Feuchtbereiche geschaffen.

Die für die Parknutzung vorgesehene Fläche befindet sich innerhalb des 200 m-Gewässerschutzstreifens gemäß LNatG M-V und LWaG M-V.

2.7) Begründung zentraler Festsetzungen

2.7.1) Art der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche

Als Art der baulichen Nutzung werden festgesetzt: Ein Mischgebiet entlang der Hauptstraße sowie ein Ferienhausgebiet (als SO nach § 10 BauNVO).

Das Ferienhausgebiet dient der touristischen Nutzung durch einen wechselnden Personenkreis. Um eine Zweckentfremdung in Richtung Dauerwohnen zu erschweren, werden zusätzliche Festsetzungen hinsichtlich der Nebenanlagen getroffen: Zu nennen sind das Verbot, Garagen zu errichten, sowie die Höhenbeschränkung für Abgrenzungen zwischen den einzelnen Grundstücken auf eine Höhe von max. 80 cm.

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde großzügig bemessen. Angesichts der für die vorgeschriebene Reetdächer notwendigen Abstände zwischen den Gebäuden sowie der festgesetzten geringen baulichen Nutzung erübrigen sich einschränkende Vorgaben für die überbaubare Grundstücksfläche. Baugebietsflächen, die innerhalb des 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens liegen, sind von baulichen Anlagen freizuhalten.

2.7.2) Festsetzungen zur Grünordnung

Der Gehölzbestand des Grundstücks wird, soweit möglich, zum Erhalt festgesetzt (Flächen mit Pflanzbindungen). Der B-Plan enthält zudem Pflanzgebote von Einzelbäumen und Baumgruppen im öffentlichen Raum, welche vor allem dem Erhalt des Ortsbildes dienen. Innerhalb des 200m-Küstenstreifens ist eine extensiv zu pflegende naturnahe Parkanlage anzulegen.

Als Einzelmaßnahmen werden festgesetzt:

A 1 Naturnahe Parkanlage

Anlage einer naturnahen Parkanlage mit heimischen Arten und extensiver Pflege. Die Modellierung der Oberfläche zur Anlage von Feuchtbereichen ist zulässig. Die Neigung des Geländes darf 5 % nicht überschreiten. Auf 4760 m² sind gemäß Plandarstellung Waldflächen anzulegen, von denen 30 % der natürlichen Sukzession zu überlassen sind. Weiterhin sind im Bereich des Kurparks 50 Bäume zu pflanzen. Die verbleibende Wiesenfläche ist durch eine zweimalige Mahd pro Jahr dauerhaft zu pflegen. Eine Entwicklungspflege von 3 Jahren ist Bestandteil der Maßnahme.

Die Anlage eines Feuerlöschteiches mit einem Volumen von 200 m³ ist zulässig.

Verschiedene Pflanzungen von Einzelbäumen

Insgesamt wird die Pflanzung von 45 Einzelbäumen der Arten Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere), Quercus robur „Fastigiata“ (Säulen-Eiche), Art Carpinus betulus (Hainbuche), Pyrus calleryana „Chanticleer“ (Stadt-Birne), Prunus avium „Plena“ (Gefülltblühende Vogelkirsche), Ginkgo biloba (Ginkgo), Quercus robur (Stiel-Eiche) vorgesehen.

3. Auswirkungen der Planung / Umweltbericht

3.1) Abwägungsrelevante Belange

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (1.1.2) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen. Die privaten Belange auf Eigentumsschutz sowie Gewerbefreiheit sind angemessen zu berücksichtigen.

- *Die Belange der Wirtschaft*, insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Angesichts der strukturellen Defizite des Landes Mecklenburg-Vorpommern heißt es hierzu im Landesraumentwicklungsprogramm MV (LEP): "Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ausgangslage des Landes wird der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität eingeräumt." Diese Maßgabe ist auch bei der Bauleitplanung der Gemeinden vorrangig zu berücksichtigen (§ 1(6) Nr. 8c BauGB). Dabei sind neben den Beschäftigungspotenzialen durch die Ansiedlung einer qualitätsvollen Beherbergungseinrichtungen im Plangebiet selber vor allem die Sekundäreffekte (allgemeine Attraktivitätssteigerung durch Infrastrukturmaßnahme Kurpark, Erlangung Status Seebad) zu berücksichtigen.
- Mit den wirtschaftlichen Effekten kausal verbunden sind die Auswirkungen auf die *Bevölkerungsentwicklung* und damit auch auf die *sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung*. Die Stärkung der lokalen Wirtschaft wird die hohe Abwanderung aus der Region verringern (Ausbildungs- und Arbeitsplatzwanderung) bzw. darüber hinaus eventuell sogar einen gewissen neuen Zuzug in die Region begründen. Erst mit stabilen Einwohnerzahlen wird ein ausgewogener Altersaufbau der Bevölkerung erreicht werden können, der den Erhalt der sozialen Infrastruktur, sofern eine solche überhaupt noch besteht, ermöglicht.
- *Die Belange von Freizeit und Erholung*: Angesichts der Lage in einem im RROP VP ausgewiesenen Tourismusschwerpunktraum (ohne Überlagerung eines Vorsorgeraums Naturschutz und Landschaftspflege) genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen besonders hohen Stellenwert. Hierzu gehören neben der Bereitstellung eines differenzierten Übernachtungsangebots insbesondere Maßnahmen der Saisonverlängerung (7.2.1(3) RROP VP) sowie als Grundlage der Erhalt und die behutsame, nachhaltige Nutzung der naturräumlichen Potenziale - sowohl als wirtschaftliche Grundlage des Tourismus allgemein (s.o.) wie auch als eigenständiger Abwägungstatbestand.
- *Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege*: Der Planungsbereich liegt teilweise innerhalb des 200m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 LNatG M-V bzw. § 89 LWaG M-V, mit einem schmalen Streifen im LSG Ostrügen und beinhaltet ein geschütztes Biotop. Den Belangen des Naturschutzes ist deshalb in der Abwägung ein vergleichsweise hohes Gewicht beizumessen. Neben den festgesetzten Schutzzwecken der Schutzgebiete sowie möglichen Auswirkungen hinsichtlich des Verlusts an Freiräumen sowie Lebensräumen insb. von Vögeln sind auch die ästhetischen Gesichtspunkte (Schutz und Pflege des Landschaftsbilds, Erholungseignung der Landschaft) zu berücksichtigen.
- *Die Belange der Baukultur, insbesondere des Orts- und Landschaftsbilds*: Angesichts der exponierten Lage am Ortseingang kommt dem Plangebiet hohe Prominenz für die Erscheinung des Ortes und dementsprechend der Belang der Baukultur in der Abwägung zu.

- *Die Belange des Denkmalschutzes:* Im Planbereich sind Bodendenkmale bekannt, die nach § 2 (1) DSchG M-V geschützt sind. Angesichts der vielen Funde im Bereich ist bei Erdarbeiten mit weiteren Funden zu rechnen, die fachmännisch zu bergen sind.

3.2) Auswirkungen auf ökonomische und soziale Belange

3.2.1) Wirtschaftliche Belange

Die Planung wird sich direkt (durch Erhöhung der Beherbergungskapazität) sowie indirekt (Qualitätsverbesserung) auf die wirtschaftlichen und damit auch sozialen Belange auswirken.

Unterstellt man eine durchschnittliche Belegung der 240 Betten von 45%, so ergeben sich pro Jahr rund 40.000 Übernachtungen. Bei durchschnittlichen Tagesausgaben von 43,- EUR in Ferienhäusern (dwif 2002) Umsätze von 1,72 Mio EUR.

Wichtiger als die unmittelbar im Plangebiet erzielten Übernachtungen werden jedoch die Wirkungen des öffentlichen Kurparks als Infrastrukturmaßnahme sein (Voraussetzung für die Erlangung des Status Ostseebad).

3.2.2) Kosten/Finanzierung

Der Kurpark wird weitgehend von privaten Vorhabenträgern hergestellt bzw. finanziert. Die Flächen des Kurparks werden der Gemeinde unentgeltlich zur Verfügung gestellt.

- Die Wasserfläche mit Brunnen/Fontäne (Feuerlöschteich) sowie die Vernässungsbereiche (Regenwassermanagement) stellen notwendige Erschließungsmaßnahmen für das angrenzende Baugebiet dar und werden von Vorhabenträger in Abstimmung mit der Gemeinde realisiert, die Kostenübernahme im Städtebaulichen Vertrag geregelt, eine entsprechende Bürgschaft mit Abschluss des Erschließungsvertrags geleistet. Der Nachweis der Erschließung ist Voraussetzung für das Baurecht, die Realisierung der Wasserfläche sowie der Vernässungsbereiche damit Voraussetzung für die Bebauung überhaupt. Insgesamt ist mit einem Investitionsvolumen von rund 200.000,- EUR brutto zu rechnen, das unmittelbar der Gestaltung des Kurparks zugute kommt.
- Die Anlage des Kurparks wird durch die Gemeinde durchgeführt. Die Bepflanzung wird als Ausgleichsmaßnahme den Eingriffen durch die Bebauung im Plangebiet sowie weiteren Vorhaben außerhalb des Plangebiets zugeordnet und von den jeweiligen Vorhabenträgern übernommen. Die Kosten für die Bepflanzung sowie die Kosten der Grundstücksbereitstellung werden der Gemeinde erstattet. Je Flächenkompensationspunkt werden 4,50 EUR veranschlagt, insgesamt beläuft sich der Umfang der Ausgleichsmaßnahmen damit auf ca. 270.000,- EUR brutto, die sich nach ersten Kostenschätzungen wie folgt aufschlüsseln:

Leistung	Qualitätsziel / Detaillierung	Fläche/ Menge	Einheitspreis brutto in €	Gesamtpreis brutto in €
Gehölzfläche/Wald	Verwendung überwiegend heimischer Arten	5.000 m²	15,00	75.000,00
Einzelbaum- pflanzung	Hochstamm, 3 x v, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm oder gleichwertige Solitärqualität	50 Stück	300,00	15.000,00
Blumenwiese	standortgerechte Zusammensetzung	28.000 m²	5,00	140.000,00

Grundstücksbereitstellung	psch	40.000,00
Gesamt		270.000,00

Die Zahlungen werden mit Abschluss des Erschließungsvertrags fällig (entspricht Schaffung Baurecht). Die für die Grundstücksbereitstellung angesetzten Kosten von 40.000,- EUR verbleiben als Barmittel bei der Gemeinde.

- Die Anlagen der Kurnutzung (insbesondere Fußwege, Aufenthaltsbereiche sowie Möblierung/Spielplatz) werden durch die Gemeinde übernommen, die hierzu einen Fördermittelantrag stellt. Der zu erbringende Eigenanteil der Gemeinde wird auf 40.000,- EUR beziffert (entspricht den angesetzten Kosten der Grundstücksbereitstellung) und kann mit Abschluss des Erschließungsvertrags (Zahlung der Ausgleichsmaßnahmen) nachgewiesen werden. Bei einer Förderung von 80% ergibt sich für die öffentlichen Kuranlagen (Wege, Ausstattung, Spielplatz) ein Investitionsvolumen von 200.000,- EUR, die sich nach ersten Kostenschätzungen wie folgt aufschlüsseln:

Leistung	Qualitätsziel / Detaillierung	Fläche/ Menge	Einheitspreis brutto in €	Gesamtpreis brutto in €
Bänke	dauerhafte Materialien stabile Konstruktion	15 Stück	1.160,00	17.400,00
Papierkörbe	dauerhafte Materialien stabile Konstruktion	15 Stück	570,00	8.550,00
Fahrradständer	dauerhafte Materialien stabile Konstruktion	15 Stück	160,00	2.400,00
Spielplatz	Spielsandfläche mit Spielgeräten aus dauerhaften Materialien	psch	40.000,00	40.000,00
Brücke		1 Stück	7.000,00	7.000,00
Wege/Aufenthaltsbereiche	Wegebreite 2,50 m, wassergebundene Deckschicht	2.300 m²	40,00	92.000,00
Baustelleneinrichtung			pauschal	15.000,00
Planungskosten				18.000,00
Gesamt				200.350,00

Die Gesamtinvestitionen in den öffentlichen Kurpark werden sich damit auf rund 630.000,- EUR belaufen (ohne Grundstückskosten). Der Haushalt der Gemeinde wird durch das Vorhaben nicht belastet. Angesichts der Absicherung (Zahlung bei Abschluss des Erschließungsvertrags) ist die Investition in den öffentlichen Kurpark unabhängig von der Umsetzungsgeschwindigkeit / Vermarktung der Ferienanlage.

3.3) Umweltbericht

3.3.1) Allgemeines

Die Umweltprüfung gründet in den Zielen und Inhalten der Planung, die ausführlich in Kapitel 1 und 2 dargestellt sind.

Alternativen

Die Auswahl des Vorhabengebietes erfolgte unter Berücksichtigung von Flächen, welche in unmittelbarem Zusammenhang mit vorhandener (benachbarter) Bebauung stehen. Alternative Planungsmöglichkeiten (unter grundsätzlicher Berücksichtigung der Planungsziele und des räumlichen Geltungsbereichs) wurden unter Punkt 2.2 (Städtebauliches Konzept) erörtert.

Es werden keine Flächen mit hoher ökologischer Wertigkeit beeinträchtigt. Alternativen zur geplanten Art und Dimension des Vorhabens bestehen im Gemeindegebiet von Glowe nicht.

Methoden

Das Plangebiet des Kurparks wird auf der Grundlage einer aktuellen Biotoptypenkartierung (April / Mai 2006) betrachtet und bewertet. Spezielle faunistische Untersuchungen wurden für das Vorhaben nicht durchgeführt. Die getroffenen Aussagen beruhen auf Potentialanalysen für die jeweiligen Biotoptypen, auf Zufallsbeobachtungen während der Kartierung sowie auf früher erfolgten Aufzeichnungen.

Die Aussagen zum Schutzgut Boden stützen sich auf ein aktuelles Baugrundgutachten (Ingenieurbüro Weiße, Kaiseritz 2006).

3.3.2) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind im weiteren Umfeld des Plangebiets vorhanden.

- Das FFH-Gebiet DE 1446-302 „Nordrügenschke Boddenlandschaft“ ist in einer Entfernung von rund 800 m in südlicher bis südöstlicher Richtung (von der nächstgelegenen Baugebietsfläche) gelegen.
- Das FFH-Gebiet DE 1447-302 „Jasmund“ liegt in einer Entfernung von rund 1 km (von der nächstgelegenen Baugebietsfläche).

Beide Gebiete liegen sowohl hinsichtlich bau-, anlage- oder betriebsbedingter Auswirkungen außerhalb des möglichen Einwirkungsbereichs der Planung. Eine kausal dem Vorhaben zuzurechnende funktional oder anderweitig begründete Inanspruchnahme geschützter Flächen besteht nicht. Auch eine stoffliche Belastung der o.g. Gebiete kann ausgeschlossen werden. Erholung in der Natur einschließlich sportlicher Betätigung stellt - eine auf eventuelle Besonderheiten abgestimmte Besucherführung vorausgesetzt - in der Regel keinen Eingriff dar, der über einen längeren Zeitraum betrachtet negative Auswirkungen erwarten lässt.

Es ist davon auszugehen, dass von der Beherbergung keine schutzgutrelevanten Beziehungen zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet bestehen. Die Tagesgäste werden überwiegend den zu entwickelnden Kurpark als Verbindung in den Ort nutzen.

3.3.3) Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die geplante Entwicklung des Plangebiets als Sondergebiet (Ferienhausgebiet) sowie Mischgebiet (straßennah) führt zu unvermeidbaren Konflikten mit dem Naturhaushalt und dem Landschaftsbild.

Schutzgut Klima / Luft

Bestand: Rügen und somit auch das Untersuchungsgebiet gehören großräumig zum „Ostdeutschen Küstenklima“. Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang der deutschen Ostseeküste, der unter maritimem Einfluss steht.

Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern. Der im Mittel kälteste Monat ist mit $-0,3\text{ }^{\circ}\text{C}$ der Februar, die wärmsten Monate sind Juli und August mit $16,7\text{ }^{\circ}\text{C}$, was einer mittleren Jahresschwankung von $17\text{ }^{\circ}\text{C}$ entspricht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt $8,0\text{ }^{\circ}\text{C}$.

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

Bedingt durch die unmittelbare Nähe zur Ostsee, werden sowohl die täglichen als auch die jährlichen Temperaturextreme abgeschwächt und im Vergleich zum Binnenland zeitlich verzögert.

Die Offenflächen des Untersuchungsgebietes wirken als Kaltluftentstehungsgebiete, die gehölzbestandenen Flächen als Frischluftentstehungsgebiete. Besonders Erstere tragen allgemein betrachtet zur Entlastung klimatisch belasteter bebauter Bereiche bei. Klimatische Belastungen bestehen aber weder im Plangebiet noch dessen Umfeld (Ortslage Glowe).

Die Luftqualität in der Region wird anhand der Immissionen von SO_2 , NO_2 , CO und Schwebstaub beschrieben. Die Werte der Messstationen Löcknitz, Zingst und Ückermünde werden den Immissionsnormativwerten der TA Luft und den vorsorgeorientierten Mindeststandards zum Schutz der Vegetation gegenübergestellt: An allen Meßstationen werden die Mindeststandards zum Schutz der Vegetation, die einen Bruchteil der TA-Luft-Werte darstellen, wesentlich unterschritten.

Entwicklungsziel: Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln und wieder herzustellen.

Bewertung: Das Untersuchungsgebiet liegt im Bereich des westlichen Küstenklimas. See - Landwindzirkulation und Strandklima sind lokalklimatische Besonderheiten. Gemessen an den Mindeststandards zum Schutz der Vegetation ist die Belastung mit Luftschadstoffen (hier: SO_2 und NO_2) in der Region relativ gering.

Funktionsausprägungen mit besonderer Bedeutung sind nicht definiert (vgl. LUNG 2002). Mit der Land-Seewind-Zirkulation und dem Strandklima sind lokalklimatische Ausprägungen von besonderer Eigenart gegeben.

Prognose bei Nichtdurchführung: Die lokalklimatische Situation wird sich bei Nichtdurchführung des Vorhabens nicht verändern.

Eingriffsbewertung Klima / Luft: Die vorliegende Planung beeinträchtigt die allgemein günstige lokalklimatische Situation nicht. Sie schränkt die lokalklimatischen Besonderheiten (See-Landwindzirkulation, Strandklima) nicht ein, so dass kein zusätzlicher Kompensationsbedarf entsteht.

Schutzgut Boden

Bestand: Nach Aussagen der Geologischen Karte liegt das untersuchte Areal im Bereich von Grundmoränensanden über Geschiebelehm und -mergel als eine pleistozäne Bildung des Pommerschen Stadiums vom Wechselglazial, wie es für große Teile Jasmunds üblich ist. Die holozänen Dünen- und Seesande der Schaabe existieren erst weiter westlich im flachen Teil der Ortslage. Glowe befindet sich am südöstlichen Ende dieser Nehrung. Die postglazialen Flug- und marinen Seesande habe sich infolge Küstenabrasion und bestimmter Strömungs- und Windverhältnisse zwischen den pleistozänen Inselkernen Wittows und Jasmunds akkumuliert. Vorhabenbezogen wurde durch das Ingenieurbüro Weiße (Kaiseritz) eine geotechnische Voruntersuchung durchgeführt, welche die im folgenden beschriebene Situation aufzeigt.

Als das Liegende existiert generell der von der Geologie ausgewiesene pleistozäne Erdstoff Geschiebelehm /-mergel. Dieser bindige Erdstoff wird von Sanden in einer Mächtigkeit zwischen 0,3 bis 2,3 m überlagert. Im Bereich der Ackerflächen sind diese Sande maximal 1,4 m (im Durchschnitt 0,8 m) stark und vorwiegend humos geprägt. Lediglich ab 1 m Tiefe sind die Sande auch humusfrei und dann als Grundmoräne zu deuten. Die Sanddeckschichten mit einer Mächtigkeit von mehr als 1,4 m wurden nur im Bereich der Böschungen zur L 30 festgestellt. Aufgrund ihrer Zusammensetzung sind die stärker mächtigen Sande als Dünensande charakterisiert, die hier am südöstlichen Ende der Schaabe aufgeweht wurden. Winderosion wird auch die außergewöhnliche Stärke der humosen Sanddeckschichten im übrigen Teil des Untersuchungsgebietes bewirkt haben.

Die vertikale Wasserbewegung ist stark eingeschränkt. Der untersuchte Standort ist prädestiniert zur Bildung von Schichtenwasser. Für die Versickerung von Regenwasser bestehen schlechte Voraussetzungen. Anfallendes Regenwasser sollte abgeführt werden.

Teilbereiche des Plangebietes (Senken) sind drainiert. Unterlagen über die exakte Lage der Drainagen sind nicht vorhanden.

Im Norden an das Plangebiet grenzend liegt das Geotop „Steilküste“.

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

Bewertung: Die Böden im Plangebiet sind bindig und nährstoffreich. Die Puffer-, Filter- und Transformationsfunktion sowie die Grundwasserschutzfunktion sind damit in der Regel gewährleistet. Hinsichtlich der biotischen Ertragsfunktion liegen keine besonderen Bedingungen (sehr nährstoffarm / sehr nährstoffreich) vor.

Für das Geotop der Steilküste trifft die Einordnung des Landschaftsrahmenplanes (LUNG 1999) als „Funktionsausprägung mit besonderer Bedeutung“ zu. Die Steilküste liegt unmittelbar am nördlichen Rand des Plangebietes. Veränderungen am Kliff sind nicht geplant. Die Steilküste stellt eine Funktionsausprägung besonderer Bedeutung am Rand des Gebietes dar. Im überwiegenden Teil des Plangebietes liegt für den Boden keine Funktionsausprägung mit besonderer Bedeutung vor.

Prognose bei Nichtdurchführung: Die Situation des Schutzgutes Boden wird sich bei Nichtdurchführung des Vorhabens nicht verändern. Die ackerbaulich genutzten Böden werden ihren landwirtschaftlichen Nutzungen gerecht.

Eingriffsbewertung Boden: Der Eingriff in das Schutzgut Boden erfolgt anlagebedingt als Versiegelung. Insgesamt ist überschlägig von einer Neuversiegelung von ca. 12.038 m², davon 7.260 m² für Baukörper und Nebenanlagen sowie 4.778 m² für Verkehrsflächen zu rechnen.

Das Geotop (Kliff) wird vom Vorhaben nicht negativ beeinflusst / gefährdet.

Schutzgut Wasser

Bestand: Das Untersuchungsgebiet war Teil eines Trinkwasserschutzgebietes, das 2001 aufgehoben wurde. Die engere Schutzgebietszone lag südlich des Plangebietes jenseits der Straße (FNP-Änderung vom 30.8.2000). Zur Wasserbilanz, Grundwasserfließrichtung und -qualität usw. liegen keine Angaben vor. Der Gewässergütebericht des Umweltministeriums Mecklenburg Vorpommern (Schwerin 2002) verzeichnet keine Grundwassermessstellen in angemessener Entfernung.

Wegen der geringen Durchlässigkeit des anstehenden Lehms und Mergels (siehe Schutzgut Boden) ist die vertikale Wasserbewegung stark eingeschränkt, so dass der untersuchte Standort prädestiniert ist zur Bildung von Schichtenwasser. Zum Teil wurde bereits ab 1 m Tiefe sich aufstauendes Sickerwasser festgestellt.

Gemäß der Geotechnischen Voruntersuchung (Ingenieurbüro Weiße 2006) wurde bis in 6 m Tiefe kein Grundwasser festgestellt.

Teile der Ackerflächen werden heute drainiert. Die genaue Lage der Drainagen ist nicht bekannt. Gemäß Aussagen des die Flächen bewirtschaftenden Landwirts entwässern die Drainagen der Senke im nordwestlichen Bereich in Richtung Königshörn. Im Zuge der weiteren Planung (Entwurfsplanung Kurpark, Ausführungsplanung Erschließung) wird die Feststellung der tatsächlichen Lage der Drainagen durch Suchschachtungen empfohlen.

Als Oberflächengewässer grenzt nördlich an das Untersuchungsgebiet die Ostsee (Tromper Wiek). Östlich des Plangebietes bzw. in geringem Anteil in das Plangebiet hineinragend befinden sich temporäre Kleingewässer, welche durch Abgrabungen entstanden sind.

Funktionsausprägungen mit besonderer Bedeutung kommen im Plangebiet nicht vor.

Entwicklungsziel: Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rückhalteflächen sind zu erhalten, zu entwickeln und wieder herzustellen. Änderungen des Grundwasserspiegels, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung schutzwürdiger Biotope führen können, sind zu vermeiden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen. Ein Ausbau von Gewässern soll so naturnah wie möglich gestaltet werden.

Prognose bei Nichtdurchführung: Die Situation des Schutzgutes Wasser wird sich bei Nichtdurchführung des Vorhabens nicht verändern.

Eingriffsbewertung Wasser: Vorhabenbedingt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser abzusehen.

Das auf Dachflächen und Nebenanlagen anfallende Niederschlagswasser verbleibt im Plangebiet. Es wird lokal versickert bzw. in ein Rückhaltesystem aus Geländemulden, welche im Bereich des Kurparks angeordnet werden, eingeleitet. Teile der bisher drainierten Senken werden in diesem Zusammenhang wieder vernässt.

Für das Schutzgut Wasser entsteht kein gesondertes Kompensationserfordernis.

Schutzgut Landschaftsbild

Bestand: Die wichtigsten Elemente des Landschaftsbildes im Untersuchungsgebiet sind der Baumbestand entlang der Straße bzw. der Küste sowie der Waldstreifen im Inneren des Plangebietes. Zentrale Flächen werden als Acker genutzt. Im Landschaftsbild werden sie als Offenflächen erlebbar. Das ehemalige Wasserwerk stellt als ungenutztes Gebäude an der Straße eine gewisse Beeinträchtigung des Landschafts-/ Ortsbildes dar. Unmittelbar an das Plangebiet grenzend befindet sich ein das Landschaftsbild aufgrund der Unmaßstäblichkeit

im Verhältnis zur umgebenden Bebauung beeinträchtigendes Gebäudeensemble der Kurklinik. Die nördliche Grenze des Plangebietes bildet die Steilküste. Die mit Großgehölzen bestandene Steilküste bewirkt, dass das Plangebiet von Norden her nicht einsehbar ist. Der Baumbestand entlang der Straße verhindert partiell den Einblick in das Plangebiet.

Die Steilküste stellt das bedeutendste Landschaftselement des Plangebietes dar. Sie ist derzeit im Bereich des Plangebietes nicht öffentlich zugänglich. Der Höhenunterschied zum Strand, die Wahrnehmbarkeit des Meeres, die Möglichkeit des Fernblicks, das Erlebnis des Seewindes u.a. stellen herausragende Qualitäten dar, die an die örtliche Eigenart der unmittelbaren Küstenlage gebunden sind. Der vergleichbare Effekt besonderer Erlebnisdichte, der generell im Übergang zwischen verschiedenen Landschaftstypen auftritt, wird beim Blick vom Strand auf das Kliff deutlich: Es werden Bodenprofile, die Wirkung von Wasser- und Winderosion, Bruthöhlen und andere natürliche Phänomene beobachtbar. Bezogen auf Vielfalt und Eigenart ist dieser Raum von besonderem Wert.

Bewertung Landschaftsbild: Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale wurde die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet. Auf einer 4-stufigen Skala wurde das Untersuchungsgebiet und seine Umgebung der Stufe 3 "Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit" zugeordnet (LAUN 1996). Als wertbestimmender Faktor kann besonders die Steilküste gelten: Aufgrund der Morphologie, als landschaftsbildprägendes Element von besonderer Eigenart und als Voraussetzung für besondere Sichtbeziehungen bildet sie die Grundlage für die Einschätzung des Gebietes als wertvoll.

Entwicklungsziel: Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswertes der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen.

Als Funktionsausprägung mit besonderer Bedeutung gilt die teilweise Lage im Landschaftsschutzgebiet. Dies betrifft den Norden des Gebietes (Steilküste).

Auch im Westen des Beurteilungsraumes liegen Bereiche, die hinsichtlich der Kriterien Vielfalt, Eigenart, Naturnähe und ästhetischer Wert des Landschaftsbildes bedeutend sind (s.o.). Bezogen auf die Erholungsnutzung handelt es sich dort wie im gesamten Beurteilungsraum (mit Ausnahme des Strandes im Norden) allerdings nur um eine potentielle Größe, da er gegenwärtig für die Öffentlichkeit nicht zugänglich ist. Insgesamt wird der Bereich - wie der gesamte Osten der Insel - als Bereich mit herausragender Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung gekennzeichnet (LAUN 1996).

Prognose bei Nichtdurchführung: Die landschaftsbildverbessernde Wirkung, welche das Bauvorhaben beabsichtigt, würde bei Nichtdurchführung des Vorhabens ausbleiben.

Eingriffsbewertung Landschaftsbild: Veränderungen des Landschaftsbildes erfolgen durch Baukörper und Nebenanlagen sowie durch Außenanlagen. Die geplante Bebauung bleibt in einer Entfernung von mindestens 200 m von der Ostsee zurück. Eine Beeinträchtigung im Erleben dieses wertvollen Landschaftselementes wird somit ausgeschlossen.

Die geplante Bebauung wird sich angesichts der Kleinteiligkeit der einzelnen Baukörper (Eingeschossigkeit) und der geringen Dichte gut in das Landschaftsbild einfügen. Mit der vorgeschlagenen Bebauung wird die bestehende Kurklinik für den Blick von Osten partiell durch eine hinsichtlich ihrer Dimension ortstypische Bebauung (1 Vollgeschoss mit geneigtem Dach als Reetdach) überlagert, so dass die großen Klinikbauten in die zweite Reihe gerückt und ihre bisher hohe Präsenz in der wenig strukturierten Landschaft gemindert wird. Der ausgebildete, gegliederte neue Siedlungssrand im Osten des

Klinikareals wird den Übergang der Siedlungsfläche in die Landschaft verbessern.

Im Gegensatz zu den o.g. Veränderungen sind landschaftsverändernde Eingriffe auch innerhalb der Grünflächen vorgesehen. Dabei handelt es sich um Wege, Wasserflächen, temporäre Feuchtbereiche sowie Anpflanzungen.

Mit der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung wird sich der gesamte nördliche Bereich naturnah entwickeln können. Diese Veränderung wird deshalb insgesamt nicht als Eingriff gewertet. Weiterhin tritt durch die Öffnung des Geländes für die Öffentlichkeit eine Verbesserung der Erholungssituation ein. Die negativen und die positiven Eingriffsfolgen wiegen einander auf, so dass davon ausgegangen wird, dass die Außenanlagen keinen Eingriff darstellen. Ein gesondertes Kompensationserfordernis entfällt.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Bestand: Das Plangebiet liegt großräumig betrachtet im Übergangsbereich zweier geologischer Formationen. Dies sind im Westen Dünenstandorte und im Osten Moränenstandorte. Die Bodenansprache vor Ort verweist auf die Zugehörigkeit zu den Moränenstandorten. Die potentiell natürliche Vegetation der Moränenstandorte sind subatlantische Buchenwälder. Dies entspricht den Pflanzengesellschaften des Melico-Fagetum und des Fraxino-Fagetum. Die entsprechenden Gebiete gelten hinsichtlich ihrer potentiell natürlichen Vegetation als Bereiche mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit. Als Bereiche mit hoher bis sehr hoher bzw. mit sehr hoher Schutzwürdigkeit werden die Bodden und die vorgelagerten Küstengewässer eingestuft. Sie spielen eine herausragende Rolle für durchziehende und überwinternde Wasservögel.

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch eine weite Ackerfläche, welche westlich von bestehender Bebauung, nördlich durch die Steilküste mit ihrem dichten Bewuchs sowie südlich durch einen Baumbestand, welcher das Plangebiet zur Ortsdurchfahrt der L 30 hin abgrenzt, gerahmt wird. Innerhalb der Ackerfläche befindet sich ein Gehölzriegel (Wäldchen), welcher zu einem kleinen Teil östlich in das Plangebiet hineinragt. Aufgrund der Größe, sowohl des Gehölzriegels innerhalb des Plangebietes als auch des südlich gelegenen Gehölzbestandes, handelt es sich bei diesen Beständen um Wald gem. Landeswaldgesetz M-V.

Die nördlich an das Plangebiet grenzende Steilküste ist ein gem. § 20 LNatG M-V besonders geschütztes Geotop „Kliff Königshörn bei Glowe“. Überlagernd sind in diesem Bereich folgende gem. § 20 LNatG M-V besonders geschützte Biotope ausgewiesen:

Zu Teilen im Plangebiet liegt das im Atlas der geschützten Biotope des Landkreises Rügen unter der Nr. 1578 geführte Biotop „Steilküste östlich des Königshörns“ sowie nördlich daran angrenzend, außerhalb des Plangebietes liegend, das unter Nr. 1587 geführte Biotop „Mariner Block- und Steingrund Ostsee“.

Weiterhin befinden sich Teile des unter der Nr. 1571 geführten Biotop „Temporäres Kleingewässer, verbuscht“ im Plangebiet. Dieses liegt in einen als Wald kartierten Gehölzbestand eingebettet.

Der Baumbestand des Gebietes bietet Vögeln Nahrung und Ansitz in relativ ungestörter Umgebung. Insbesondere dem Wäldchen am östlichen Rand des Plangebietes kommt unter diesem Gesichtspunkt eine hohe Bedeutung zu. Im Plangebiet wurden überwiegend standortheimische Gehölzarten registriert.

Ornithologische Untersuchungen im Plangebiet wurden im Zusammenhang mit dem Planungsverfahren für die westlich benachbarte Kurklinik angestellt. Weitere Aussagen wurden im Umweltbericht zum östlich gelegenen B-Plangebiet „Rügenradio“ getroffen. Als Brutvögel kommen demnach vor: Sprosser, Grasmücken, Ringeltauben, Türkentauben u.a.. Außerdem wurden als Nahrungsgäste beobachtet: Meisen, Zaunkönig, Wacholderdrossel.

Besonders störepfindliche Arten wurden nicht registriert.

Entwicklungsziel: Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten. Die wild 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.

Prognose bei Nichtdurchführung: Die Nichtdurchführung des Vorhabens würde die weitere landwirtschaftliche Nutzung der Ackerflächen bedeuten. Die ökologische Aufwertung des küstennahen Streifens würde unterbleiben. Das Artenspektrum würde sich der landwirtschaftlichen Nutzung anpassen bzw. erhalten bleiben. Die gehölzgeprägten Bereiche würden sich weiter entwickeln.

Bewertung Arten und Lebensräume: Die Werteinstufung der vorhandenen Biotope erfolgt im vereinfachten Verfahren auf der Grundlage des Biotoptypenkatalogs des LUNG. Entscheidend für die Bildung der Wertstufen sind die dokumentierten Kriterien der Regenerationsfähigkeit und der regionalen Einstufung in der "Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen der BRD".

Das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften verfügt über mehrere Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung:

Der Norden des Plangebietes (200-m-Streifen von Mittelwasserlinie bzw. 100-m-Streifen parallel zur Oberkante Steilküste) liegt angrenzend (Kurpark) an den Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 19 LNatG M V.

Mehrere Biotope im Umfeld sind nach § 20 LNatG M-V geschützt. Damit sind insbesondere Flächen im Umfeld der Planungen hinsichtlich des Schutzgutes Arten und Lebensbereiche als vergleichsweise wertvoll einzustufen.

Eingriffsbewertung Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften: Das Vorhaben nimmt Flächen für die Anlage einer Ferienhaussiedlung in Anspruch, welche lagebedingt eine hohe Bedeutung für die Avifauna des Gebietes besitzen. Der Verlust an ungestörtem Freiraum (Ackerfläche) wird durch die Anlage eines extensiv zu pflegenden naturnah gestalteten Parks im 200 m-Küstenstreifen kompensiert, in welchem durch die Pflanzung weiterer Gehölze sowie die Ausweisung von Sukzessionsflächen eine dem Naturraum gemäße Biotopausstattung mit einem reichen Angebot an Nahrung sowie Nist- und Rastgelegenheiten geschaffen wird.

Die hohe Bedeutung der angrenzenden Wasserfläche der Ostsee für durchziehende und überwinternde Wasservögel wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Im Bereich des Kurparks ist die Wiedervernässung derzeit drainierter Geländesenken sowie die Anlage eines Systems an temporär vernässenden Geländemulden, welche zusätzlich zum Schichtenwasser mit dem aus dem Plangebiet abgeführten Oberflächenwasser gespeist werden, geplant. Es entsteht ein Verbund mit den benachbarten temporären Kleingewässern. Das Lebensraumangebot für Amphibien wird durch offene, feuchtgeprägte Teillebensräume bereichert.

Die Fortsetzung des Parkes entlang der Küste in Richtung Rügen-Radio (benachbartes Planvorhaben) schafft und sichert eine für den Landschaftsraum wichtige naturnahe Struktur auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Das Geotop wird durch die Planung nicht berührt. Der dichte Gehölzbewuchs entlang des Steilufers bleibt erhalten bzw. wird durch Neuanpflanzung von Wald verstärkt. Der geplante

küstenparallele Weg ist in einer angemessenen Entfernung landseitigen Gehölzsaum des Steilufers anzulegen.

Durch die Erschließung der Flächen mit Wegen und der damit verbundenen Zunahme an Bewegung im Gelände wird die derzeitige relative Ungestörtheit der gehölzgeprägten Biotope, insbesondere des Wäldchens, in den Randbereichen beeinträchtigt. Der Betrieb der Ferienhausanlage wird nur eine geringe Störwirkung sowie einen geringen Nutzungsdruck auf die nördlich angrenzenden Areale ausüben.

Ausgleichend wird die Anlage zusätzlicher wasser- sowie gehölzgeprägter Biotope bzw. von Sukzessionsflächen angesehen.

Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich

Entsprechend § 8 BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft "Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können." Die geplante Entwicklung bewirkt eine Veränderung im Sinne des § 18 BNatSchG; sie erzeugt einen Eingriff in den Naturhaushalt. Da im wesentlichen Funktionen von allgemeiner Bedeutung betroffen sind, wird die Eingriffsbewertung im vereinfachten Verfahren vorgenommen.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG i.d.F.v. 25. März 2002) und Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V v. 9. August 2002) zu vermeiden zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft:

Das städtebauliche Grundkonzept wurde unter dem Ansatz einer weitestgehenden Minimierung der für das Vorhaben erforderlichen versiegelten Grundstücksfläche erstellt. Die besonders wertvollen Bereiche liegen innerhalb des 200m-Küstenschutzstreifens und werden vom Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt.

Der Gehölzbestand wird in wesentlichen Anteilen zum Erhalt festgesetzt. Das anfallende Oberflächenwasser wird versickert bzw. im Gelände zurückgehalten.

Maßnahmen zum Ausgleich negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft:

Zur Strukturierung des Plangebietes mit Großgrün wird die Neupflanzung von Einzelbäumen als straßen- bzw. wegbegleitende Baumreihen bzw. Baumgruppen im öffentlichen Raum festgesetzt.

Innerhalb des 200 m-Küstenstreifens wird eine naturnahe Parkanlage angelegt, welche extensiv zu pflegen ist. Bestandteile dieser Gestaltung sind Gehölz-Initialpflanzungen (Waldinseln) mit möglichen Anteilen an Sukzessionsflächen, temporär vernässende Geländemulden sowie Einzelbaumpflanzungen. Die verbleibenden offenen Flächen sind extensiv zu pflegen.

Der Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft wurde wie folgt ermittelt:

Eingriffsermittlung (naturschutzfachlich)

Sofern das Vorhaben im geplanten Umfang zur Realisierung kommt, sind Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft unvermeidbar.

Als Eingriff mit Totalversiegelung wird in der Bilanzierung der Verlust an Ackerfläche auf einer Grundfläche von 9.278 m² sowie an Siedlungsgehölz auf einer Grundfläche von 1.560 m² geltend gemacht.

Für Teilversiegelungen auf dem Grundstück wurden Beeinträchtigungen von Acker auf einer Fläche von 2.370 m² sowie Beeinträchtigungen bzw. Verlust von sonstigem

Laubholzbestand heimischer Baumarten auf einer Fläche von 630 m² ermittelt.

Die Anlage von Privatgärten verursacht einen Verlust von 2.310 m² Gehölzfläche sowie 21.400 m² Ackerfläche. Für diese Flächen ist die Anlage von Hausgärten geplant.

Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird mit 1 (Der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Flächen – umgebende Bebauung sowie Erschließungsweg - beträgt vom Schwerpunkt des Vorhabens ≤ 50m) festgesetzt. Der Korrekturfaktor beträgt somit 0,75.

Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Lehmacker (ACL) für Gebäude	11.2.5	4.740,00	1	$[1,0 + 0,5] \times 0,75$	5.332,50
Lehmacker (ACL) für Straßen	11.2.5	4.538,00	1	$[1,0 + 0,5] \times 0,75$	5.105,25
Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten (WXS) für MI	13.1.1	1.260,00	1	$[1,5 + 0,5] \times 0,75$	1.890,00
Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten (WXS) für Straße	13.1.1	600,00	1	$[1,5 + 0,5] \times 0,75$	900,00
Lehmacker (ACL) für Parkwege und Nebenflächen, Pauschalwert	11.2.5	500,00	1	$[1,5 + 0,5] \times 0,75$	750,00
Gesamt:					13.977,75

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	[Kompensationserfordernis + Zuschlag Teilversiegelung] x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten (WXS) für Nebenanlagen	13.1.1	630,00	1	$[1,5 + 0,2] \times 0,75$	803,25
Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten (WXS) für Gärten	13.1.1	2.310,00	1	$1,5 \times 0,75$	2.598,75
Lehmacker (ACL) für Nebenflächen	11.2.5	2.370,00	1	$[1,0 + 0,2] \times 0,75$	2.133,00
Lehmacker (ACL) für Gärten	11.2.5	21.400,00	1	$1,0 \times 0,75$	16.050,00
Gesamt:					21.585,00

Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen)

Mittelbare Eingriffswirkungen aufgrund negativer Randeinflüsse des Vorhabens betreffen gem. Stufe 3 der Ermittlung des Kompensationserfordernisses (Hinweise zur Eingriffsregelung im Land Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/Heft 3, Kap. 2.4.1) Biototypen mit einer Werteinstufung ≥ 2 innerhalb projektspezifisch zu definierender Wirkzonen.

Weder die Anlage der Bebauung noch die Realisierung der naturnahen Parkanlage mit

extensiver Bewirtschaftung auf Ackerflächen verursachen Beeinträchtigungen besonders wertvoller Biotop.

Negative Auswirkungen auf das innerhalb des Sonstigen Laubholzbestandes (WXS) in der Ackerfläche gelegene Besonders geschützte Biotop Nr. 1571 sind durch den Nutzungswechsel der Umgebung von intensiver Ackerfläche in eine extensive Parkanlage nicht zu vermuten. Das Biotop erscheint durch den mindestens 30 m mächtigen Gehölzgürtel ausreichend vor Beeinträchtigungen durch den Betrieb der extensiven Parkanlage (z.B. Begehen und Geräuscentwicklung bis in die Abendstunden) geschützt. Der neu anzulegende Weg wird zudem in einem angemessenen Abstand zum vorhandenen Gehölzbestand geführt, so dass unmittelbare Beeinträchtigungen tatsächlich ausgeschlossen werden können.

Die Entwicklung der festgesetzten Flächen zu einer dauerhaft begrünten, extensiv zu pflegenden Parkanlage mit einem zusätzlichen Angebot an temporären und auch dauerhaften Wasserflächen (Teich zur Sammlung des Oberflächenwassers mit Anschluss eines naturnah geformten Muldensystems mit temporärer Wasserführung) ist als Bereicherung des Lebensraumangebotes in der Umgebung eines Wertbiotops zu betrachten.

Mittelbare Eingriffswirkungen werden in der Ermittlung des Gesamteingriffs rechnerisch nicht zu berücksichtigen sein.

Ermittlung des Gesamteingriffs:

Biotopbeseitigung mit Totalverlust	13.977,75 Kompensationsflächenpunkte
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	21.585,00 Kompensationsflächenpunkte
Biotopbeeinträchtigung (mittelb. Wirkg)	0,00 Kompensationsflächenpunkte
Gesamteingriff	35.562,75 Kompensationsflächenpunkte

Ausgleichsmaßnahmen (naturschutzfachlich)

Als interner Ausgleich werden die Pflanzungen von Einzelbäumen bilanziert. Diese Pflanzungen finden im öffentlichen Raum statt und werden als Maßnahme zum Erhalt des Ortsbildes betrachtet. Dem entsprechend werden sie mit der Kompensationswertzahl 2 bewertet.

Die Anlage des Kurparks, welcher im Bereich des Küstenschutzstreifens als extensiv zu pflegende parkartige Fläche anzulegen ist, geht als Ausgleichsmaßnahme in die Bilanzierung ein. Die wassergebundenen Wege werden als Bestandteil der Gesamtmaßnahme „Parkanlage“ betrachtet. Für die Anlage sonstiger Nebenflächen wurde ein Pauschalwert von 500 m² als Totalverlust bilanziert. Diese Fläche wurde aus der als Ausgleichsmaßnahme anrechenbaren Gesamtfläche der Parkanlage herausgenommen.

Ermittlung des Flächenäquivalents für die Kompensationsmaßnahmen

Biotoptyp	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
Pflanzung Einzelbäume (A 2 + 3) als Baumreihe im öffentlichen Raum	33 x 25,00	2	2	0,8	1.320,00
Pflanzung Einzelbäume (A 4-8) als Gruppen öffentlicher Raum	12 x 25,00	1	1,5	0,7	315,00
Pflanzung Einzelbäume	2 x 25,00	1	1,5	0,7	52,50

(A 5) öffentlicher Raum					
Pflanzung Einzelbäume (A 6) öffentlicher Raum	3 x 25,00	1	1,5	0,7	78,75
Pflanzung Einzelbäume (A 7) öffentlicher Raum	2 x 25,00	1	1,5	0,7	52,50
Pflanzung Einzelbäume (A 8) öffentlicher Raum	3 x 25,00	1	1,5	0,7	78,75
Parkartige Grünfläche mit heimischen Arten und extensiver Nutzung	37.200,00	2	2,0	0,8	59.520,00
Gärtnerisch angelegte Grundstücksfläche als kompensationsmindernde Maßnahme	23.710,00	-	0,4	0,5	4.742,00
Gesamtumfang der Kompensation innerhalb des Plangebietes: (Flächenäquivalent für Kompensation)					66.159,50

Eingriffsermittlung gemäß Landeswaldgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern

Das Vorhaben grenzt an Waldflächen, welche im Konflikt zur geplanten Bebauung stehen. Für die Flächen südlich des Plangebietes ist auf einer Fläche von 0,49 ha eine Umnutzung von Wald in Grünfläche erforderlich. Der Gehölzbestand ist auf dieser Fläche zu erhalten. Für diese Waldfläche wird als „allgemeiner Wald“, welcher stark durch die benachbarte Straße beeinträchtigt wird, ein Ausgleichsfaktor von 1:1 festgesetzt.

Im westlichen Bereich des Waldstreifens geht auf einer Fläche von 0,47 ha Wald verloren. Für diese Waldfläche wird als „allgemeiner Wald“, welcher stark durch die benachbarten Nutzungen beeinträchtigt wird, ein Ausgleichsfaktor von 1:2 festgesetzt, da der Baumbestsand nicht erhalten werden kann.

Der forstliche Ausgleich ermittelt sich wie folgt:

Waldtyp	Ausgleichsfaktor	Betroffene Fläche	Erforderlicher Ausgleich
Wald allgemein (beeinträchtigt)	1:1	0,49 ha	0,49 ha
Wald allgemein	1:2	0,47 ha	0,94 ha
Gesamt			1,43 ha

Für die Umwandlung von 0,96 ha allgemeinem Wald ist ein Ausgleich in der Höhe von 1,43 ha als Ersatzaufforstung zu erbringen.

Ausgleichsmaßnahmen (forstlich)

Kompensationsmaßnahme E 1: Erstaufforstung auf einer Fläche von 0,48 ha.

Die Erstaufforstung erfolgt auf dem Flurstück 21/6 der Gemarkung Glowe, Flur 3 (innerhalb des Plangebietes). 1/3 der zu bewaldenden Fläche ist als Sukzessionsfläche zu belassen. Die Pflanzung ist aus standortgerechten Gehölzarten aufzubauen.

Externe Kompensationsmaßnahme E 2: Erstaufforstung auf einer Fläche von 0,95 ha.

Die Erstaufforstung erfolgt innerhalb des Gemeindegebiets in der Gemarkung Polchow, Flur 2, Flurstück 46/3 auf einer Fläche von 0,95 ha. 1/3 der zu bewaldenden Fläche ist als Sukzessionsfläche zu belassen. Die Pflanzung ist aus standortgerechten Gehölzarten

aufzubauen.

Die Flächen wurden durch den Vorhabenträger vertraglich gesichert.

Bilanzierung:

Dem Eingriff im rechnerisch ermittelten Wert von 35.562,75 Kompensationsflächenpunkten stehen interne Kompensationsmaßnahmen im Wert von 66.159,50 Kompensationsflächenpunkten gegenüber. Die rechnerische Gegenüberstellung ergibt ein Überschuss von 30.596,75 Kompensationsflächenpunkten.

Mit der Erbringung der aufgeführten internen und externen Kompensationsmaßnahmen einschließlich des Waldausgleichs gilt der Eingriff rechnerisch als ausgeglichen.

Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Baukörper zu erbringen.

Die überschüssigen Kompensationsflächenpunkte werden einer anderen Maßnahmen als externer Ausgleich zur Verfügung gestellt (Ökokonto).

3.3.2) Mensch und seine Gesundheit

Nutzungskonflikte

Zusätzlicher Verkehr wird das Plangebiet direkt von der L 30 aus anfahren. Die vorhabenbedingte prozentuale Verkehrszunahme auf der L 30 wird jedoch angesichts des bestehenden hohen Verkehrsaufkommens der überregionalen Verbindung gering sein.

Klimatische Belastungen

Das Plangebiet weist angesichts des Einflusses des Strandklimas (erhöhte UV-Strahlung, größere Reinheit sowie höheren Salz- und Jodgehalt der Luft) eine herausragende Eignung für Erholungs- und Gesundheitseinrichtungen auf.

Der durch Luftschadstoffe belastete Bereich entlang der L 30 wird nicht für Beherbergungsfunktionen in Anspruch genommen.

Erholung

Die Erholungseignung des Grundstücks wird durch die Planung erheblich gesteigert. Durch die Öffnung des küstennahen Bereichs für die Allgemeinheit (Anlage einer extensiv zu pflegenden Parkanlage) wird ein Schritt in Richtung des geplanten küstenparallelen Rad-/Wanderweges zwischen Lohme und Glowe geschaffen.

Weg entlang der Kliffkante: Mit der Öffnung des Geländes sowie der Herstellung querender Fuß- und Radwege wird die Erholungseignung nachhaltig verbessert. Die Gestaltung der an die Bebauung angrenzenden Ackerflächen im Küstenstreifen als naturnahe Parkanlage erschließt diesen Landschaftsraum für die Allgemeinheit. Die Erholungseignung wird durch die Neustrukturierung des Areals mit Gehölz- und permanenten bzw. temporären Wasserflächen nachhaltig entwickelt.

3.3.3) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bodendenkmale

Denkmale sind gemäß § 2(1) DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die

Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen.

Im Plangebiet liegen zwei geschützte Bodendenkmäler:

Zum Einen befindet sich ein Bodendenkmal im nördlichen Bereich unmittelbar an der Kliffkante. Darüber hinaus ist im gesamten nördliche Bereich aufgrund der siedlungsgeographischen oder topographischen Verhältnisse bzw. wegen Oberflächenfunden das Vorhandensein von Bodendenkmälen ernsthaft anzunehmen.

Das Bodendenkmal wird durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt. Der gesamte Bereich befindet sich zukünftig innerhalb des Kurparks, bauliche Maßnahmen, die eine Gründung unter der Pflugtiefe erforderten, sind in den betroffenen Bereichen nicht geplant. Die geplante Wasserfläche liegt außerhalb der Verdachtsflächen.

In einem Teilbereich des bekannten Bodendenkmals werden Gehölze angepflanzt. Die in einer Tiefe unterhalb des beackerten Bodenhorizonts gelegenen Bodendenkmale werden durch die Wurzeln der Bäume nicht zerstört.

Zum Anderen liegt ein Bodendenkmal nördlich der Geländekante im Süden des Plangebiets innerhalb der für Baugebiete vorgesehenen Fläche. Darüber hinaus ist im gesamten südlichen Bereich entlang der Geländekante aufgrund der siedlungsgeographischen oder topographischen Verhältnisse bzw. wegen Oberflächenfunden das Vorhandensein von Bodendenkmälen ernsthaft anzunehmen.

Bei dem in diesem Bereich bekannten Bodendenkmal handelt es sich um einen steinzeitlichen Hortfund. Fundstücke dieser Zeit liegen in der Regel unter der Pflugschicht auf dem darunter anstehenden Boden. Aufgrund der jahrzehntelangen Ackernutzung ist nicht auszuschließen, dass das Bodendenkmal bereits teilweise oder gar weitgehend zerstört ist und die möglichen Fundstücke als Konsequenz in die obere Bodenschicht getragen sowie auf einen räumlich ausgedehnteren Bereich verteilt wurden.

Das Bodendenkmal wird vom Landesamt für Kultur und Denkmalpflege als Bodendenkmal geführt, dessen Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird.

Im betroffenen Bereich der Bodendenkmale sind bauliche Maßnahmen geplant (Fundamentplatten für Ferienhäusern, Maßnahmen des Tiefbaus). Auch die Verdachtsflächen sind für bauliche Maßnahmen vorgesehen. Ein Verzicht auf die entsprechenden Bereiche ist angesichts fehlender alternativer Flächen nicht möglich (Einschränkung der Flächenverfügbarkeit durch 200m Küsten- und Gewässerschutzstreifen).

Deshalb ist die Bergung und Dokumentation der Befunde sowie die Sicherung der Funde im Süden des Gebiets notwendig. Dies bezieht sich auf das bekannte Bodendenkmal ebenso wie auf eventuell in den angrenzenden Verdachtsbereichen liegende Funde. Die entsprechende Zeit für die Untersuchung und Bergung vor Durchführung der mit den Erschließungsmaßnahmen einhergehenden Erdarbeiten ist vorzusehen. Die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger wird im Städtebaulichen Vertrag abgesichert.

Im Bebauungsplan werden die bekannten Bodendenkmale nachrichtlich übernommen. Im südlichen Bereich wird darüber hinaus auch der Verdachtsbereich vom Süden des Plangebiets gekennzeichnet, der im Zuge der Bergung des bekannten Bodendenkmals insgesamt auf mögliche Funde zu untersuchen ist. Damit kann sichergestellt werden, dass es nicht erst im Zuge der Erschließungs- und Baumaßnahmen zur Entdeckung weiterer, bis dato unbekannter Funden kommt, die zu einer erheblichen Bauverzögerung beitragen könnten.

Umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar.

3.3.4) Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen

Angesichts der Zweckbestimmung als Gebiet für Fremdenbeherbergung sowie der Entwicklung der küstennahen Freiflächen zur landschaftsgebundenen Erholung (vgl. § 2 (1) Nr. 13 BNatSchG) liegen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch auf der einen Seite und Naturhaushalt auf der anderen Seite vor. Die Erholung in der freien Natur ist mit Störungen bisher störungsärmerer Bereiche verbunden. Die Anlage eines küstenbegleitenden Fuß- und Radweges ist mit Verlusten von Ackerfläche verbunden, jedoch gleichzeitig die Voraussetzung für die Erholung in der Landschaft (Begehbarkeit, Erlebbarkeit). Nach § 10 BNatSchG stellt Erholung als natur- und landschaftsverträglich ausgestaltetes Natur- und Freizeiterleben einschließlich natur- und landschaftsverträgliche sportliche Betätigung in der freien Natur keine Beeinträchtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar, solange nicht besondere Umstände zu erkennen sind (z.B. trittgefährdete Biotope, Habitate mit besonderen Schutzanforderungen).

Wechselwirkungen zwischen ökonomischen, sozialen und ökologischen Belangen

Die vorab beschriebenen Wechselwirkungen des ökologischen Gefüges können nicht ohne unmittelbare Auswirkungen auf die sozialen und ökonomischen Belange des Ortes betrachtet werden, da vorhabenbedingt nur durch die Sicherung der hohen Umweltqualität, die Erweiterung der touristischen Infrastruktur der Tourismus als ökonomische Basis des Ortes Glowe dauerhaft Bestand haben wird.

3.3.5) Zusammenfassung

Das Vorhaben ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild sowie Mensch und seiner Gesundheit als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden nicht verursacht.

Bezüglich der Schutzgüter *Flora / Fauna* ist das Vorhaben auf regionaler Ebene als umweltverträglich einzustufen. Vorhaben- und lagebedingt werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes auftreten. Das Vorhaben steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Vorhaben. Lokal wurde durch die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung das Maß des erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichs sowie an Wald gem. Landeswaldgesetz M-V festgelegt.

Landschaft / Landschaftsbild: Die Art der Vorhaben sowie deren geplante Lage innerhalb der Ortslage lässt zunächst eine Beeinträchtigung des Orts- bzw. Landschaftsbildes vermuten.

Die geplante Bebauung mindert den das Landschaftsempfinden erheblich beeinträchtigenden Blick zur massiven Bebauung der Kurklinik, indem die landschaftstypische Bauweise eine Höhenstaffelung in Vermittlung zur umgebenden Landschaft bietet. Ebenso wird die Gestaltung des Kurparks mit Waldinseln und lockerem Einzelbaumbestand das Landschaftsbild aufwerten sowie das Empfinden einer gesunden, naturnahen Landschaft im neu geschaffenen Angebot an naturgebundenen Erholungs- und Erlebnissräumen von Anwohnern und Gästen des Ortes stärken.

Vorhaben- und anlagebedingt werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes *Klima/Luft* auftreten. Das Vorhaben steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Vorhaben.

Insgesamt betrachtet verursacht das Vorhaben durch zusätzliche Versiegelungen lokale Beeinträchtigungen der Schutzgüter *Boden und Wasser*. Nachhaltige Beeinträchtigungen

des Grundwassers werden vorhabenbedingt nicht auftreten. Das Vorhaben beeinträchtigt keine Böden von herausragender Bedeutung. Teilfunktionen des Bodens werden durch die lokale Zurückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers im Gebiet aufrechterhalten.

Mensch und seine Gesundheit: Die Steigerung der Attraktivität des wohnungsnahen Umfeldes in der Ortslage Glowe sowie die Erschließung neuer küstennaher Erholungsbereiche bewirken über die eigentliche Ortslage hinaus eine Verbesserung der Belange von Mensch und Gesundheit. Zudem bereichert das Angebot neuer Wegeverbindungen zur Ostsee die allgemeine Vernetzung der erholungsrelevanten Freiflächen der Gemeinde Glowe.

3.3.5) Monitoring

Die Realisierung des Vorhabens verursacht keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Umwelt. Es werden Biotop mit geringer bis mittlerer Wertigkeit beseitigt bzw. verändert, ohne großräumige Funktionsgefüge zu beeinträchtigen. Spezielle Monitoringprogramme zur Entwicklung der Belange von Natur und Umwelt werden nicht als erforderlich betrachtet.

Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind auf ihre Vollständigkeit zu überprüfen, die Pflanzungen im Rahmen der Entwicklungspflege auf einen Anwacherfolg hin zu kontrollieren. In den folgenden Jahren ist der dauerhafte Erhalt der vegetativen Maßnahmen im Zuge der Unterhaltungspflege zu prüfen und ggf. gärtnerisch zu verbessern.

Glowe, November 2006
Bürgermeister Radeisen

