

nordprojekt thomas nießen
FB: Landschafts- und Freiraumarchitektur

Büro Binz Margaretenstraße 3
D – 18609 Binz

Tel.: (038393) 376-0
Fax: (038393) 32430

E-Mail: ThomasNiessen@Nordprojekt.com

**Büro für Stadtforschung, Planung
und Architektur**

**Prof. Dr. Günther Uhlig und Partner
Freie Architekten und Stadtplaner**

Prof. Dr. Ing. Günther Uhlig
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith

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

**Bebauungsplan Nr. 11
mit UVP und Örtlichen Bauvorschriften
„Ferien- und Freizeitpark Glowe“**

Gemeinde Glowe

Satzungsexemplar

Fassung vom 07.10.2003

Begründung der Planung

TEXTTEIL

Inhalt

1 Grundsätze der Planung / Lage	4
1.1 Lage / Geltungsbereich der Planung.....	4
1.2 Bestand.....	4
1.3 Belange der Raumordnung / Ergebnis des Raumordnungsverfahrens.....	4
1.4 Schutzgebiete.....	5
1.5 Flächennutzungsplan.....	6
1.6 Ziele der Planung.....	6
2 Städtebauliches Konzept	6
2.1 Freizeit- und Ferienpark.....	6
2.2 Nutzungsgliederung.....	8
2.3 Städtebaulicher Entwurf.....	10
2.4 Bebauungsentwurf.....	11
2.5 Erschließung / ruhender Verkehr.....	11
2.6 Ver- und Entsorgung.....	14
2.7 Hochwasserschutz.....	15
3 Begründung zu Festsetzungen im Einzelnen	16
3.1 Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Anlagen, zu Bauweise.....	16
4 Ökonomische Auswirkungen der Planung	17
4.1 Tourismus / Entwicklung der Gemeinde.....	17
4.2 Kosten.....	18
5 Umweltbericht / Ökologische Auswirkungen der Planung	19
5.1 Zusammenfassung.....	19
5.2 Analyse und Bewertung der Umweltsituation und der aktuellen Nutzung.....	21
5.2.1 Geologie, Geomorphologie und Relief.....	22
5.2.2 Boden.....	22
5.2.3 Klima / Luft.....	24
5.2.4 Oberflächengewässer / Grundwasser.....	29
5.2.5 Landschaftsbild.....	30
5.2.6 Flora.....	32
5.2.7 Fauna.....	35
5.2.8 Kultur – und Sachgüter.....	38
5.2.9 Aktuelle Nutzung.....	38
5.3 Aktuelle Gefährdung und Belastung.....	39
5.4 Prognose der Umweltentwicklung mit und ohne Vorhaben.....	40
5.4.1 Entwicklung ohne Vorhaben (Status quo – Prognose).....	40
5.4.2 Entwicklungsprognose des Vorhabens sowie bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen.....	41
5.4.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.....	41
5.4.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft.....	43
5.4.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.....	44
5.4.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.....	45

5.4.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / Erholung.....	46
5.4.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / Wohnen.....	46
5.4.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften.....	48
5.4.10 Auswirkungen auf FFH-Gebiete.....	49
5.4.11 Darstellung der zu erwartenden Sekundäreffekte.....	49
<u>5.5 Minimierung der Auswirkung (konfliktarme Standorte und Tabuflächen).....</u>	<u>49</u>
<u>5.6 Eingriffs-/Ausgleich-Bilanzierung.....</u>	<u>51</u>
5.6.1 Forstliche Bewertung / Bewertung nach Landeswaldgesetz M-V.....	51
5.6.2 Naturschutzfachliche Bewertung.....	52
5.6.3 Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen.....	57
<u>5.7 Variantendiskussion.....</u>	<u>58</u>
<u>Quellen- und Literaturverzeichnis.....</u>	<u>59</u>

PLANTEIL

Bestandsplan Biotoptypen
Übersichtslagepläne Ausgleichsflächen
Übersichtsplan Erhalt und Umwandlung von Waldflächen
Entwürfe Haustypen – Vorabzug

1 Grundsätze der Planung / Lage

1.1 Lage / Geltungsbereich der Planung

Das Areal der ehemaligen Jugendherberge sowie des Buna-Ferienlagers befindet sich im Westen der Ortslage Glowé, im Übergang zur „Schaabe“. Im Norden grenzt die Landstraße L 30 an das Planungsgebiet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke

- 1/99 teilw., 1/98, 1/86, 1/72, 1/45, 1/31, 9/1, 9/2 teilw., 36/14 teilw., 1/75 teilw. (Böschung L30); alle Flur 11
- 5/7 (L30), 5/6 (L30), 6/1 (Wald) alle Flur 7

Das Plangebiet gliedert sich in zwei, über einen schmalen Streifen verbundene Teilbereiche und weist insgesamt eine Fläche von ca. 12,51 ha auf.

Die Flst. 1/99, 1/98, 1/72 und 36/14 liegen im Eigentum der Gemeinde Glowé bzw. des BVA.

Flst. 9/1, 9/2, 1/45, 1/31 sind im Eigentum des Vorhabensträgers. Die Grundstücke des Vorhabensträgers beinhalten darüber hinaus angrenzende Flächen, die nicht überplant werden (insgesamt 15,24 ha). Darunter fallen sowohl Teilflächen des Flst. 9/2 sowie die Flst. 7/3 und 1/85 (Wald).

1.2 Bestand

Im Planungsgebiet bestanden vor der Wende ein Ferienlager und eine Jugendherberge. Die baulichen Anlagen wurden 1995 größtenteils abgebrochen und die Flächen planiert. Gleichzeitig wurden im Zuge der Vorbereitung einer Wiedernutzung als Hotelanlage große Waldbereiche gerodet. Die festgesetzte Ausgleichszahlung (Walderhaltungsabgabe) wurde jedoch angesichts des Konkurses des damaligen Vorhabensträgers nicht bezahlt.

Derzeit liegen die Flächen brach. Lediglich der unmittelbar an der L 30 gelegene Bereich wird von Tagesgästen als Parkplatz genutzt.

1.3 Belange der Raumordnung / Ergebnis des Raumordnungsverfahrens

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um eine größere Freizeit- und Beherbergungsanlage gemäß Kap 7.5.4 RROP. Der Standort liegt in einem Tourismusschwerpunktraum (7.5.4(2)) und ist verkehrlich durch die L 30 günstig gelegen (7.5.4(3)). Es ist zu erwarten, dass von der Anlage Entwicklungsimpulse für die Gemeinde Glowé und das Umland ausgehen (7.5.4(1)).

Für das Vorhaben wurde 2001 bis 2002 ein Raumordnungsverfahren durchgeführt. Als Ergebnis wurde vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern festgestellt, dass die Errichtung des Ferien- und Freizeitparks den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung entspricht, wenn folgende Maßgaben eingehalten werden (Auszug):

- Die Beherbergungskapazität ist auf 600 Betten zu begrenzen. Sie soll in Ferienhäusern und Appartements errichtet werden und sich in der Anordnung der Gebäude schwerpunktmäßig auf die Nutzung bereits früher bebauter und versiegelter Areale konzentrieren.
- Das Betreiberkonzept ist auf einen ständig wechselnden Personenkreis auszurichten; die Errichtung von Dauerwohnen ist auf das unbedingt notwendige Minimum betriebsbedingten Wohnens zu beschränken.

- Neben den geplanten Beherbergungseinrichtungen sind Dienstleistungs- und touristische Infrastruktureinrichtungen zu errichten. Die Einrichtungen sollen dem Bedarf der Anlage, der Gemeinde Glowe sowie der Tagesgäste angepasst werden; die öffentliche Zugänglichkeit muss gewährleistet werden.
- Die straßenseitige Erschließung soll über eine rückwärtige Zufahrt erfolgen; ein eigener Knoten an die L 30 im Bereich der jetzigen Zufahrt soll unterbleiben.

Die weiteren Auflagen (insb. Vermeidungsgebot und Ausgleichserfordernis, Schallschutz, Hochwasserschutz, etc.) betreffen Selbstverständlichkeiten, die in der Planung auch ohne Einschalten der Raumordnung zu berücksichtigen sind.

1.4 Schutzgebiete

Das Planungsgebiet selbst liegt außerhalb von Schutzgebieten, im näheren Umfeld befinden sich jedoch folgende Schutzgebiete:

FFH - Gebiet „Nordrügensche Boddenlandschaft“ mit Erweiterung

Die Grenze verläuft in einer Entfernung von ca. 200 m in westlicher und 250 m in südlicher Richtung. Da als wesentliche Gefährdung der Eintrag von Nährstoffen in die Boddengewässer und die Nutzungsaufgabe der Salzwiesen angegeben wird, ist durch die Planung keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.

NSG „Roter See bei Glowe“

Die Grenze verläuft entlang der vorhandenen Forst- und Wanderwege unmittelbar entlang der südwestlichen Grenze des Planungsgebiets. Innerhalb des NSG sind keine Maßnahmen geplant, die Fläche des NSG wird deshalb, obwohl zum Grundstück des Vorhabensträgers gehörig, von der Planung ausgenommen. Mit hochbaulichen Anlagen wird ein Abstand von ca. 30 m zur Waldgrenze im Naturschutzgebiet eingehalten.

LSG „Ostrügen“

Das LSG grenzt im Süden, Westen und Norden unmittelbar an das Planungsgebiet. Maßnahmen innerhalb des LSG werden nicht geplant.

Geschützte Biotop gem. § 20 LNatSchG M-V

Im Nordwesten befindet sich auf einer Fläche des Vorhabensträgers ein stehendes Kleingewässer, das nach § 20 LNatSchG M-V ein geschütztes Biotop darstellt. Auf der Fläche sind keine Maßnahmen geplant, die Fläche wird deshalb nicht in das Plangebiet einbezogen.

Sonstige Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb des 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 LNatSchG M-V, der jedoch im Norden direkt an das Gebiet grenzt.

Trinkwassereinzugsgebiete werden vom Vorhaben nicht berührt. Denkmäler bzw. Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht bekannt, die allgemeine Sorgfaltspflicht bei Erdarbeiten bleibt hiervon unberührt.

1.5 Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Glowe besteht ein genehmigter Flächennutzungsplan, der das Planungsgebiet großteils als Sondergebiet SO2 für den gewerblichen Fremdenverkehr ausweist. Als

nähere Zweckbestimmung gibt der FNP Beherbergungsbetriebe, Personal- und Eigentümerwohnungen und Gastronomie an.

Der Darstellung des westlichen Bereichs wurde bei der Genehmigung des FNP versagt und ist demnach ohne Aussagen.

Derzeit wird der FNP überarbeitet. Dabei wird die Fläche in Übereinstimmung mit den Abgrenzungen des B-Plans als sonstiges Sondergebiet Freizeit- und Ferienpark sowie als Sondergebiet für die Erholung mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet ausgewiesen.

Die Änderung des FNP ist im Verfahren, der Offenlagebeschluss erfolgte im April 2003.

Die als Ergebnis des Raumordnungsverfahrens geforderte Reduzierung der Kapazität wird durch Extensivierung der Nutzung erreicht. Damit entsteht die Möglichkeit, die größeren, zusammenhängenden Bereiche des Kiefern-Trockenwaldes innerhalb des Plangebiets weitgehend zu erhalten und den Anregungen, die Bebauung locker zwischen den Bäumen zu verteilen, zu entsprechen.

1.6 Ziele der Planung

Mit der Planung sollen ehemals intensiv baulich und touristisch genutzte Flächen für den Tourismus wieder erschlossen werden.

2 Städtebauliches Konzept

2.1 Freizeit- und Ferienpark

Gegenstand der Planung ist die Errichtung eines ganzjährig betriebenen Freizeit- und Ferienparks mit einer Kapazität von 600 Betten in freistehenden Ferienhäusern mit jeweils nur einer Wohneinheit und in Ausnahmefällen in Doppelhäusern. Die Anlage wird im oberen Marktsegment angesiedelt, das bisher in Glowe nur schwach vertreten ist. Mit einem umfangreichen Service- und Sportangebot wird an diesem, durch hervorragende Lagequalität ausgezeichneten Standort eine ganzjährig gute Auslastung erreicht werden können. Gleichzeitig ermöglicht die Ausrichtung auf das obere Marktsegment mit ständig wechselnden Gästen eine überdurchschnittliche Wertschöpfung und somit eine hohe Flächenproduktivität. Darüber hinaus wird die Anlage Auslastung und Umsatz anderer Einrichtungen (insb. Dienstleistungen, Einzelhandel und Gastronomie) im Ort bzw. in der Region stützen, und damit zu einem nachhaltigen Zuwachs der Flächenproduktivität im gesamten Siedlungsbereich führen (Bruttowertschöpfung bzw. Anzahl Arbeitsplätze je ha Siedlungsfläche, vgl. Indikatoren des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung 2002).

Um die hochgesteckten Ziele einer umfangreichen, die Attraktivität des gesamten Orts steigenden Infrastrukturausstattung (sowohl in Bezug auf Errichtung wie auf langfristig ökonomisch sichere Bewirtschaftung) erreichen zu können, ist eine Größe mit 600 Betten Voraussetzung. Nur an diesem auch früher intensiv touristisch genutzten Standort (Buna-Lager sowie der ehem. Jugendherberge) kann eine solche Anlage in der Gemeinde Glowe sozial und ökologisch verträglich realisiert werden.

Betreibermodell

Auch wenn die Frage des Betreibermodells nicht in den Gegenstandsbereich kommunaler Bauleitplanung fällt, zeigt die Erfahrung mit ähnlichen Anlagen sowohl in Deutschland wie im benachbarten Ausland, dass in der Regel die Gebäude zur Finanzierung der Baukosten einzeln verkauft, jedoch zentral bewirtschaftet werden. Hierzu wird bei Verkauf der Ferienhäuser verpflichtend ein Bewirtschaftungsvertrag abgeschlossen, der aus Gründen der Qualitätssicherung auch eine zentrale Steuerung der Gartenpflege sowie der Renovierung bein-

halten wird. Erst das mit der einheitlichen Bewirtschaftung mögliche zentrale Buchungs- und Belegungssystem sichert die angestrebte, auch für die Einzelbesitzer notwendige Auslastung über die kurze Hochsaison hinaus.

Die Ausweisung als Ferienhausgebiet bzw. Sondergebiet Ferien- und Freizeitpark sichert baurechtlich die Belegung durch einen ständig wechselnden Personenkreis und beugt einer Zweckentfremdung der Ferienhäuser als Altersruhesitz vor.

Investitionsvolumen und Realisierungszeitraum

Die baulichen Maßnahmen einschließlich der Infrastruktur im Plangebiet haben einen Umfang von 30 bis 35 Mio. EUR. Das Bauvorhaben soll nach Schaffung der baulichen Voraussetzungen in 2 bis 3 Bauabschnitten realisiert werden.

Vorhabensträger

Die Grundstücke im Bereich der geplanten Baugebiete sind weitgehend im Besitz des niederländischen Projektentwicklers Bijdevaate Holding b.v., der zusammen mit der deutschen de Roode & Partner GmbH, Düsseldorf, das Vorhaben realisieren wird. Für die Flurstücke 1/99, 1/98 und 1/72 werden derzeit Verhandlungen mit den Eigentümern (Gemeinde Glowe und BVA) geführt.

Die Vorhabensträger realisieren seit langem qualitativ hochstehende Anlagen ähnlicher Größe insbesondere in den Niederlanden, aber auch in (Spanien) Teneriffa und Ungarn.

Flächenzusammenstellung

<i>Nutzungsart</i>	<i>Fläche</i>	<i>Anteil</i>	<i>Überbaute / Versiegelte Fläche</i>	<i>Nutzungen / Einheiten</i>	<i>Betten</i>
Freizeit- und Ferienpark GRZ = 0,6 GRZ = 0,4	1,69 ha 0,95 ha 0,75 ha	11%	8.663 qm - 5.673 qm - 1.455 qm - 1.235 qm - 300 qm	Sport- / Dienstleistung Sport- / Dienstleistung ca. 13 Ferienhäuser* 1-2 Betriebswohnungen	ca. 52
Nebenflächen gem. § 19(4) BauNVO			3.386 qm	Wege und Stellplätze in wasserdurchlässiger Ausführung	
Ferienhausgebiet GRZ = 0,2	7,75 ha	51%	Max. 15.498 qm - 13.110 qm - 2.388 qm	ca. 138 Ferienhäuser* ca. 2 Sonderbaukörper 1-2 Betriebswohnungen	ca. 552 - -
Nebenflächen gem. § 19(4) BauNVO			7.130 qm	Wege und Stellplätze in wasserdurchlässiger Ausführung	
Verkehrsflächen	1,24 ha	8%	12.390 qm		
Deichfläche	0,59 ha	4%			
Wasserflächen / Versickerungsflächen	0,12 ha	1%			
Grünflächen im Plangebiet	1,12 ha	7%			
Planungsbereich	12,51 ha	83%	4.71 ha versiegelt		604
Naturbereiche außerhalb des Plangebiets	ca. 2,73 ha	ca. 18%			

Grundstücksgröße	15,24 ha	100%	4,71 ha versiegelt	ca. 604
------------------	----------	------	--------------------	---------

* Ferienhäuser mit 4 Betten und 80 qm Gebäudegrundfläche zuzgl. 15 qm Terrasse = zus. 95 qm Überbaute Fläche

Tabelle 1: Flächenzusammenstellung

2.2 Nutzungsgliederung

Der Freizeit- und Ferienpark gliedert sich in zwei Bereiche: Im Norden zur L 30 hin liegt der zentrale Bereich des Freizeit- und Ferienparks mit seinen zentralen Veranstaltungs-, Versorgungs- und Sporteinrichtungen, während die Flächen im Süden überwiegend der Errichtung von ruhigen Ferienhäusern zur Erholung vorbehalten bleiben.

Freizeit- und Ferienpark

Der zentrale nördliche Bereich wird als sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO: Ferien- und Freizeitpark) festgesetzt. Der hohe Anteil gemeinschaftlicher Nutzflächen sowie der weit über das Gebiet hinausgehende Versorgungsauftrag, der sich auf das gesamte Gemeindegebiet von Glowe einschließlich der Tagesgäste erstreckt (vgl. Punkt 3 des Ergebnisses des Raumordnungsverfahrens), rechtfertigen für diese nördliche Teilfläche eine eigene Gebietskategorie. Der wesentliche Unterschied zu den typisierten Baugebieten der BauNVO besteht nicht zuletzt in der auf einen bestimmten Zweck ausgerichteten einseitigen Nutzungsstruktur, nämlich des Tourismus.

Im Zentrum des Gebiets entsteht eine öffentlich zugängliche Grünanlage, die den Mittelpunkt der gesamten Anlage bildet. Als zentrale Veranstaltungsfläche steht sie für vielfältige Veranstaltungen zur Verfügung (Konzerte, Tanz, etc.) und bietet einen allgemeinen Treffpunkt, ausgestattet mit Kinderspieleinrichtungen und belebt von den Freibereichen der angrenzenden Nutzungen.

Im Sondergebiet „Freizeit- und Ferienpark“ werden sowohl die für das gesamte anschließende Ferienhausgebiet notwendigen Funktionsflächen wie die zentrale Rezeption/Verwaltung als auch allgemeine Veranstaltungs- und Versorgungsflächen wie Restaurants, Bistros oder Bars und Ladengeschäfte angesiedelt. Um einen der touristischen Ausrichtung widersprechenden größeren Lebensmittelmarkt auszuschließen, wird die Verkaufsfläche für die Branche Nahrungsmittel auf eine Teilfläche (400 qm) der zulässigen Verkaufsflächen eingeschränkt.

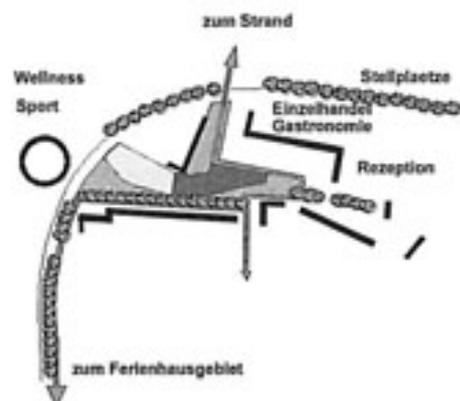
Darüber hinaus sollen weitere Einrichtungen (wie Schwimmbad mit Wellness- und Saunabereich, Fitnesseinrichtungen, Squashanlage, Tennisplätze und -halle, Tischtennisräume oder eine Minigolf- oder Bowlingbahn) angesiedelt werden können, die für eine ganzjährige Betreuung als weitgehend saisonunabhängige Anlage notwendig sind. Wie die oben genannten Anlagen stehen auch diese Einrichtungen den Gästen anderer Beherbergungsbetriebe in Glowe sowie sonstigen Tagesbesuchern gegen Entgelt offen, so dass nicht zuletzt angesichts der Weitläufigkeit der Ortslage ein gewisser Stellplatzbedarf zu erwarten ist.

Stellplätze im Rahmen des Stellplatznachweises (LBO M-V) sind auf den Baugebietsflächen zulässig. Die notwendigen öffentlichen Besucherstellplätze werden parallel zur L 30 angeordnet und mit großkronigen Bäumen begrünt. Die Bebauung weicht damit von der Landstraße zurück, so dass der Übergang in die sensible Landschaft der Schaabe (als zunehmende Auflösung der verdichteten Bebauung des Ortskernes) berücksichtigt wird.

Im Süden des Sondergebiets des Freizeit- und Ferienparks werden neben den Infrastruktureinrichtungen auch zusätzlich Betriebswohnungen und Ferienhäuser zugelassen. Für die Aufnahme von Betriebs- und Ferienwohnen in den Nutzungskatalog spricht:

- die einheitliche Gebietscharakteristik des nördlichen Bereichs um die grüne Mitte:

Die gemeinsame grüne Mitte bindet das Quartier räumlich und atmosphärisch zusammen. Alle Gebäude werden hauptsächlich von der „Promenade“ aus erschlossen. Dabei ist es wichtig, hier nicht nur die Infrastruktureinrichtungen, sondern auch Ferienwohnen anzusiedeln, um auch außerhalb der Saison sowie in den Tagesrandzeiten eine gewisse Frequenz / Nutzungsdichte zu erreichen (vgl. etwa die Diskussion um die abends wie ausgestorben wirkenden Innenstädte sowie die darauf reagierende Zulässigkeit von Wohnen in Kerngebieten).



Die Ferienhäuser in diesem nördlichen Bereich werden einen eigenständigen Charakter erhalten und sich in ihrer Qualität substanziell von den Ferienhäusern in den südlichen Ferienhausgebieten unterscheiden, auch wenn es sich architektonisch um vergleichbare Haustypen handeln sollte. Die Nähe zur zentralen Veranstaltungsfläche (mit Events wie Konzerten, Theateraufführungen, etc.) sowie zu den Sport- und Freizeiteinrichtungen (Außengastronomie, Promenade) stellt immissionsschutzrechtlich eine nicht zu unterschätzende Belastung für das Ferienwohnen dar, gleichzeitig macht sie für den Urlauber aber auch eine besondere Qualität aus. Schließlich entspricht die Ausstattung (Angebot, Nähe) in diesem Bereich eher einer großen Hotelanlage als dem klassischen Ferienhausgebiet.

Angesichts der umfangreichen, dominierenden Infrastruktur (mit Sporteinrichtungen) sowie nicht zuletzt auch der starken Besucherfrequenz wird der Bereich des Freizeit- und Ferienparks in seiner Schutzwürdigkeit eher als eine gemischte Baufläche denn als allgemeines Wohngebiet gesehen (auch wenn die Kategorie des Mischgebiets nach § 6 BauNVO angesichts des Ausschlusses von Wohnen nicht ausgewiesen werden kann). Da für eine Teilfläche unmittelbar entlang der L 30 jedoch auch die Orientierungswerte für Mischgebiete überschritten werden, wird Wohnen und Ferienwohnen in den nördlichen Flächen jedoch grundsätzlich ausgeschlossen. Die Grenze der Zumutbarkeit wird dabei zugunsten der Ansprüche des Wohnens verschoben. Die Grenze entspricht dem Konfliktpegelraiser von 3 dB(A) nachts aus Sicht des allgemeinen Wohngebiets. Damit ist sichergestellt, dass der Verkehrslärm nachts auch im ungünstigsten Fall nicht mehr als 48 dB(A) beträgt.

- Sicherung der Infrastruktur:

Gleichzeitig sichert die Gebietsausweisung als vom Anspruch her gemischt genutzte Fläche bauplanungsrechtlich den Einfluss der Kommune / der Baurechtsbehörde, da die Umsetzung an die Gebietscharakteristik („vorwiegend Infrastruktureinrichtungen“) gebunden ist und damit an das Erreichen der Funktionsmischung, so dass die Realisierung der Ferienhäuser ohne oder mit nur geringer Infrastruktur nicht zulässig wäre.

Ferienhausgebiet

Das Ferienhausgebiet bietet den Gästen abseits von der belebten zentralen Zone ruhige Erholung. Durch eine Anordnung lärmintensiver Anlagen (Sport, Außengastronomie) in den nördlichen Bereichen der Sondergebietsflächen „Freizeit- und Ferienpark“ kann ein als ausreichend eingeschätzter Abstand zum Ferienhausgebiet eingehalten werden (ca. 60 m).

Das Ferienhausgebiet wird in Abschnitte gegliedert, so dass überschaubare Gruppen entstehen, die sich harmonisch in die Landschaft einfügen. Durch den Erhalt der bestehenden Waldbereiche und prägender Einzelbäume wird das Gebiet von Anfang an einen grünen Charakter bekommen.

Angesichts des großen Abstands zur L 30 wird das Ferienhausgebiet kaum von den Emissionen der Straße berührt. Nur das nördliche Drittel der Fläche weist nachts eine Verlärmung von bis zu 45 dB(A) auf und damit eine Überschreitung der im Beiblatt der DIN 18005, Teil 1, auch für Ferienhausgebiete angesetzten Orientierungswerts von 40 dB(A). Ferienhausgebiete ähneln jedoch nach ihrer Zweckbestimmung (mit der Ausrichtung auf einen ständig wechselnden Personenkreis) und den infolgedessen allgemein zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Anlagen weitgehend den WA-Gebieten. Die Störanfälligkeit und mithin die Orientierungswerte können deshalb abweichend von dem Beiblatt der DIN 18005, Teil 1, den WA-Gebieten gleichgesetzt werden (vgl. Fickert/Fieseler zu § 10, Rn.4). Demnach werden die Grenzwerte auf der gesamten Fläche eingehalten.

2.3 Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf wurde im Laufe des vorgeschalteten Raumordnungsverfahrens mehrfach komplett überarbeitet, um berechtigten Bedenken verschiedener Behörden und Verbänden Rechnung zu tragen.

- Die Überarbeitung bezog sich zum Einen auf die Art und den Umfang der Nutzung. Während ursprünglich die Errichtung von ca. 200 Ferienhäusern sowie einer größeren Appartementanlage geplant war, wurde die Kapazität während des Raumordnungsverfahrens auf 762 Betten reduziert (172 Ferienhäuser und 24 Apartments).
- Im Zuge der Bauleitplanung wird die Anlage gemäß des Ergebnisses des Raumordnungsverfahrens noch einmal deutlich verkleinert, die Kapazität wird jetzt gemäß der Vorgaben des Amts für Raumordnung auf eine Kapazität von 600 Betten ausgelegt. Im Gegenzug erhält die Infrastrukturausstattung des Standorts ein größeres Gewicht, so dass die positiven Auswirkungen des Vorhabens für die Entwicklung des Tourismus in der Gemeinde Glowe gestärkt werden.
- Zum Anderen wurde mit der Überarbeitung eine verbesserte Einbindung der Anlage in die Landschaft erreicht. Durch die Konzentration der Versorgungs- und Sporteinrichtungen im nördlichen Bereich wird eine aufgelockerte Bebauung im Sichtbereich der L 30 ermöglicht, welche die landschaftliche Spezifik des Standorts im Übergangsbereich zur Schaabe berücksichtigt. Gleichzeitig werden spezifische Schallschutzmaßnahmen überflüssig, da das Ferienhausgebiet weiter von der Straße wegrückt.

Die beiden Bereiche, d.h. die gesamtörtlich ausgerichteten Einrichtungen des Ferien- und Freizeitparks im Norden sowie die südlich anschließenden ruhigen und abgeschlossenen Ferienwohngebiete werden städtebaulich unterschiedlich behandelt.

Bei letzterem steht die Integration der einzelnen Häuser in die Landschaft im Vordergrund (mit einer informellen Stellung der Häuser zwischen den Bäumen). Die Extensivierung der Bebauung ermöglicht, den vorhandenen Baumbestand, insbesondere die noch bestehenden Bereiche des Kiefer-Trockenwaldes, weitgehend zu erhalten und in die zukünftige Gestaltung der Freianlagen einzubeziehen. Die Durchgrünung der Anlage erfolgt in Anlehnung an die für diesen Standort charakteristische Vegetation.

Im Gegensatz hierzu wird im Bereich der Infrastruktureinrichtungen der Gestaltung des öffentlichen Raums großes Gewicht beigemessen. Um die zentrale Grünanlage mit öffentlicher Nutzung (wenn auch in privatem Eigentum) organisieren sich die unterschiedlichen Bauten in einer spannungsvollen Komposition. Unabhängig von den Fahrstraßen werden die Gebäude von einer formal behandelten Fußgängerpromenade (mit begleitender Baumreihe) aus erschlossen, zu der sich auch die nach Süden gehenden

Freibereiche der Gastronomie ausrichten und die Besucher wie Gäste gleichermaßen zum Promenieren einlädt.

Die quasi öffentliche Nutzung dieses Bereichs wird durch die Verzahnung mit den angrenzenden Gebieten (Aufnahme vorhandener Wegebeziehungen) unterstrichen.

2.4 Bebauungsentwurf

Bebauung Ferien- und Freizeitpark

Die Bebauung des Ferien- und Freizeitpark ist geprägt durch die notwendigerweise großen Baukörper der Sport- und Versorgungsanlagen, die sich zusammen mit einigen herausgehobenen Ferienhäusern um eine offene Grünfläche mit Wasserfläche gruppieren. Da die Gebäudeform stark von den inneren Zwängen der Nutzungen bestimmt ist, werden im nördlichen Bereich, in dem aus immissionsrechtlichen Gründen keine Wohnungen / Ferienhäuser errichtet werden dürfen, große zusammenhängende Baufenster ausgewiesen.

Bebauung Ferienhausgebiete

Die Bebauung des Ferienhausgebiets besteht aus kleinen, freistehenden Ferienhäusern mit je einer Wohneinheit (Grundfläche max. 80 qm), die von einem ständig wechselnden Personenkreis bewohnt werden. Die Häuser sind eingeschossig.

Für die Ferienhäuser werden verschiedene Haustypen entwickelt. Die lockere, abwechslungsreiche Anordnung der Bauten verhindert, dass das neue Quartier trotz der kurzen Bauzeit sowie des einheitlichen Bauherrn einen monotonen Eindruck verbreitet. Die Baufenster werden deshalb stark gegliedert, so dass trotz einer gewissen Offenheit für die endgültige Umsetzung (Abhängigkeit vom Erfolg der verschiedenen Varianten beim Konsumenten) eine abwechslungsreiche Anordnung garantiert wird. Die Variation setzt sich in der Abfolge / Abwandlung der Bautypen fort. Die Gebäude bekommen alternativ Reetdach oder Ziegeldach, um eine Eingliederung in die Umgebung zu erleichtern.

Die Ferienhäuser werden mehrheitlich jeweils einen großzügigen Aufenthaltsbereich mit zugeordnetem Freibereich im Erdgeschoss sowie zwei kleinere Schlafzimmer im Dachgeschoss enthalten und sind auf vier Personen ausgelegt. Angesichts der Bevölkerungsstruktur mit einer immer geringeren Familiengröße sowie einer zunehmend älteren Bevölkerung sieht der Projektentwickler einen gewissen Anteil Luxushäuser vor, die statt des zweiten Schlafzimmers mit Sauna, Arbeitszimmer und offenem Kamin ausgestattet sind und deshalb eher mit 2 als mit 4 Personen belegt werden.

Die Ferienhausbebauung wird darüber hinaus aufgelockert durch kleinere Sonderbaukörper, welche die Möglichkeit ergänzender Nutzungen bieten: Zum Einen kann damit das Angebot für die Gäste gezielt erweitert werden („Spielhaus“ als Kinder- und Familientreff i.V.m. Spielplatz, kleinere Gastronomische Einrichtungen), zum Anderen aber ist die Versorgung sicherzustellen (insbesondere dezentrale Reinigungs- und Instandhaltungsdienste, einzelne Betriebswohnungen zur Gewährleistung der Sicherheit insbesondere außerhalb der Saison).

2.5 Erschließung / ruhender Verkehr

Äußere Erschließung Motorisierter Individualverkehr

Der Freizeit- und Ferienpark wird zukünftig für den Fahrverkehr über eine neue Zuwegung von Nordosten erschlossen, die an die vorhandene Straße Waldsiedlung anschließt (Bereich des nicht rechtskräftigen B-Plan Nr. 10, der an die neue Planung angepasst wird). Das zu überfahrende Flurstück 36/14 befindet sich im Besitz der Gemeinde. Die bisherige Anbindung über Wittower Heide bleibt als zweite Zufahrt bestehen, das Flst. des Weges 7/3 befindet sich im Besitz des Vorhabensträgers.

Eine direkte Anbindung an die L 30 im Bereich des Vorhabens scheidet angesichts der Nähe der beiden bestehenden Knoten aus.

Aufgrund der gegebenen überörtlichen Verkehrsanbindung der Gemeinde Glowe allein über das Straßennetz wird der PKW das bevorzugte Verkehrsmittel der Urlaubsgäste sein. Eine enge Kooperation mit der Rügener Personennahverkehr GmbH sowie ein Zubringerverkehr von und nach Bergen wird angestrebt, um eine Entlastung der Verkehrsmenge und eine Emissionsreduzierung zu erreichen. Eine Haltstelle mit Bustasche des RPNV besteht bereits auf der L 30 unmittelbar auf Höhe des Vorhabens.

Das Immissionsgutachten des TÜV Nord geht in einem Gutachten zu den Auswirkungen des Vorhabens auf den Verkehr von einer durch das Vorhaben verursachten Verkehrsmenge von ca. 350 PKW und 5 LKW pro Tag aus. Dabei entfallen ca. 50 PKW auf die Infrastruktureinrichtungen sowie 300 PKW auf die Ferienhäuser (bei 1 Fahrt / Tag / 2 Betten). Die 700 PKW- und 10 LKW-Bewegungen finden weitgehend im Zeitraum tags (6 bis 22 Uhr) statt, sie verteilen sich auf die neue Zufahrtsstraße sowie die bestehende Zufahrt im Westen. Geht man davon aus, dass 2/3 des Verkehrs über die neue Zufahrt abgewickelt wird, resultiert eine stündliche Verkehrsstärke von 25 bis 30 Fahrzeugen.

Die Anbindung an die Waldsiedlung im Osten ermöglicht eine direkte Verbindung mit der Ortslage. Damit wird sichergestellt, dass der Ferien- und Freizeitpark nicht isoliert bleibt, sondern insbesondere mit seiner Infrastruktur als Teil der Ortslage wahrgenommen wird. Die geplante Unterführung zum Strand (siehe unten) steht somit auch den Gästen der angrenzenden Tourismuseinrichtungen zur Verfügung.

Die bestehenden Nutzungen im Umfeld, insbesondere die Gebäude im Wald im Westen und Nordwesten der Anlage (Waldhaus „Klein Gelm“), die bisher nur über das Plangebiet erreicht werden können, werden wie bisher über die bestehenden Forst- und Waldwege erreichbar bleiben. Dazu werden für solche Wegabschnitte, die das Plangebiet auf privaten Flächen queren, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Der bestehende Wanderweg in Südwesten entlang der Grenze des Naturschutzgebiets wird ebenfalls als Wegerecht gesichert.

Knoten „Waldsiedlung“

Zugrundegelegt wird ein Umfang von 2/3 des Ziel- und Quellverkehrs der Anlage, d.h. ca. 473 Kfz / 24 h. Damit wird rechnerisch der durch die Infrastruktureinrichtungen verursachte Verkehr (50 Fahrten) sowie der Verkehr von ca. 95 Ferienhäusern (bei 1 Fahrt / 2 Betten / Tag) abgedeckt. Die Zufahrtsstraße im angrenzenden B-Plangebiet „Waldpensionen“ ist angesichts der Fahrbahnbreite von 5,5 m zuzüglich beidseitig 1,5 m Gehweg für die Ausnahme dieses zusätzlichen Verkehrs ausreichend.

Der Knoten Waldsiedlung wird gemäß den Forderungen des Straßenbauamts Stralsund entsprechend der Stellungnahme vom 22.09.2003 ausgebaut. Planung und Realisierung des Ausbaus werden durch das Straßenbauamt Stralsund im Zuge der Erneuerung der Ortsdurchfahrt Glowe (bis voraussichtlich 2005) durchgeführt. Bis zum Ausbau der Ortsdurchfahrt werden weder der B-Plan Nr. 10.1 „Waldpensionen 1“, noch der B-Plan Nr. 11 „Ferien- und Freizeitpark“, vollständig realisiert sein, so dass für die Übergangszeit der bisherige Knoten als ausreichend eingeschätzt wird.

Die durch die Aufweitung / Anlage des Aufstellbereichs entstehenden Mehrkosten werden durch die Gemeinde Glowe getragen. Die Planung der Ortsdurchfahrt wird zu gegebener Zeit mit der Gemeinde abgestimmt.

Knoten „Wittower Heide“

Die westlichen ca. 55 Ferienhäuser werden über die Zufahrt „Wittower Heide“, erschlossen (ca. 237 Kfz / 24 h). Hierzu wird der Knoten „Wittower Heide“, mit einer Linksabbiegespur ausgerüstet. Die Finanzierungszusage des Vorhabenträgers liegt vor. Der Ausbau wird als Bestandteil der Verpflichtungen des Vorhabenträgers in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Nach Erarbeitung der Ausführungsplanung durch den Vorhabenträger wird dieser mit dem Straßenbauamt Stralsund eine Durchführungsvereinbarung abschließen.

Nach Rücksprache mit dem Straßenbauamt Stralsund wird vereinbart, dass das Baurecht für den Ausbau des Knotens „Wittower Heide“ durch die Gemeinde herbeigeführt wird. Da über den Knoten „Wittower Heide“ außer dem „Ferien- und Freizeitpark“, sowohl der Verkehr aus dem bestehenden Ferienhausgebiet Wittower Heide als auch aus einer weiteren geplanten Anlage (Flst. 5/1, 5/2) abgewickelt wird, wird die Gemeinde zur Sicherung der benötigten Flächen für den Bereich des Knotens „Wittower Heide“ einen separaten Bebauungsplan „Anbindung Wittower Heide“ aufstellen.

Fußgängerweg zum Strand

Angesichts der zentralen Lage des Gebietes werden die Gäste während ihres Aufenthalts weitgehend auf das Auto verzichten können. Um einen gefahrlosen Fußweg zum Strand sowie für Radfahrer einen kreuzungsfreien Anschluss an das überörtliche Radwegenetz (Trasse nördlich parallel der L 30) zu ermöglichen, wird im Bereich der jetzigen Zufahrt in Absprache mit dem Straßenbauamt Stralsund eine Unterführung unter der L 30 geplant, die im städtebaulichen Vertrag als notwendige Erschließungsmaßnahme aufgenommen wird.

Die Fußgängerunterführung wird auch den Gästen der angrenzenden Tourismuseinrichtungen sowie den Bewohnern des benachbarten Wohngebiets zur Verfügung stehen. Hierzu wird die interne Wegeführung im nördlichen Bereich an die bestehenden Wegeverbindungen angeschlossen. Die Durchwegung wird durch Wegerechte / den städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die Fahrrad- / Fußgängerunterführung unter der L 30 ist bei Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung mit dem Straßenbauamt grundsätzlich unter folgenden Voraussetzungen möglich: (Ergebnis Ortstermin: 22.05.2003),

- Die Kostenübernahme für Planung und Realisierung durch den Vorhabensträger ist im Durchführungsvertrag zu regeln,
- Ausführungsplanung durch den Vorhabensträger auf der Grundlage des Vorschriftenwerks der Straßenbauverwaltung (RAB-Ing., ZTV-Ing.),
- Brückenklasse 60/30; lichte Höhe min. 2,5 m, lichte Breite min. 2,25 m
- Bauabwicklung durch den Vorhabensträger nach Baufreigabe durch das Straßenbauamt, die Ausführungszeit ist abzustimmen.

Des Weiteren ist zu prüfen, wer zukünftig die Baulast für die Unterführung übernimmt; bei einer Übernahme in die Verantwortung des Straßenbauamts wird eine Ablösesumme fällig. Die Fläche der Unterführung wird in den Bebauungsplan einbezogen, damit für die Unterführung eine separate Prüfung auf Umweltverträglichkeit entfällt.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung wird über eine neu zu errichtende Straßenschleife abgewickelt. Die Straße wird nur für Gäste befahrbar sein und kann dementsprechend knapp dimensioniert werden, da die Umwandlung zu einem Wohngebiet auch langfristig ausgeschlossen werden soll und kann (geringere Anforderungen an die Erschließung in einem Ferienhausgebiet). Auf Besucherstellplätze wird im Bereich der Ferienhäuser verzichtet. Für Tagesgäste steht an der Rezeption ein ausreichend dimensionierter Parkplatz mit ca. 30 öffentlich benutzbaren Stellplätzen zur Verfügung.

Die Zufahrt zu den Stellplätzen der Infrastruktureinrichtungen ist als öffentliche Straße anzusehen, da vor der Zufahrtsbeschränkung in das Ferienhausgebiet aufgrund der allgemeinen Zugänglichkeit der Infrastruktureinrichtungen de facto öffentlicher Verkehr vorhanden sein wird.

Die innere Erschließung des Ferienhausgebiets bleibt eine private Verkehrsfläche. Nach Fertigstellung der Anlage wird die Straße von der Betreibergesellschaft des Freizeit- und Ferienparks übernommen, so dass für die Gemeinde auch zukünftig keine Unterhaltskosten anfallen.

Die Durchfahrtsmöglichkeit in Nord-Süd-Richtung mit einer Ausfahrt zur L 30 durch das bestehende Tor wird - wie zu den Zeiten, in denen die Vorgängereinrichtungen bestanden (Buna-Lager) - nicht mehr allgemein möglich sein. Das Tor im Bereich des Teiches wird durch eine Schranke ersetzt, welche die Ein- / Ausfahrt in das Ferienhausgebiet nur für Gäste der Anlage zulässt.

Neben der verkehrsberuhigten Erschließungsstraße wird ein reines Fußwegesystem aufgebaut, das durch die rückwärtigen Grünbereiche in den Baugebieten geführt wird (gesichert als Wegerecht). Der Fußweg mündet in die zentrale Grünanlage im nördlichen Bereich. Eine Fortsetzung verbindet die Anlage mit dem Rad- und Fußweg Glowe / Breege und führt weiter zum Strand.

2.6 Ver- und Entsorgung

Nicht zuletzt angesichts der touristischen Vornutzung bestehen in den öffentlichen Netzen ausreichende Kapazitäten für den Anschluss der Anlage. Im Zuge der Neuordnung wird die innere Erschließung durch den Vorhabensträger vollständig neu aufgebaut.

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist über die vorhandenen öffentlichen Systeme möglich. Löschwasser kann jedoch nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung gestellt werden, weshalb innerhalb des Plangebiets Löschwasserteiche angelegt werden.

Elektroversorgung

Für die Stromversorgung bestehen seitens der e.dis. Energie Nord AG keine Bedenken gegen den Anschluss der Anlage. Für die Versorgung soll das bestehende Netz genutzt werden.

Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Abwasser der Ferienhäuser und der Infrastruktureinrichtungen kann ohne Vorbehandlung an das vorhandene Netz angeschlossen werden, da bis 2004 die neue Kläranlage in Glowe fertiggestellt sein wird.

Die im gastronomischen Bereich anfallenden Abwässer werden vorbehandelt (Stärke- und Fettabscheider) und dann ebenfalls dem Klärsystem zugeführt.

Niederschlagswasserentsorgung

Das auf Dächern anfallende Niederschlagswasser wird getrennt erfasst und dezentral in den rückwärtigen Gartenbereichen im Plangebiet versickert.

Eine Versickerung ist angesichts der bis mind. 10 m Tiefe anstehenden Sande (See- und Strandwandsande) ohne Einschränkungen möglich. Die Sande werden überwiegend als Mittel- und weniger als Feinsande klassifiziert. Mit einem Ungleichförmigkeitsgrad U 1,96 bis 2,3 gelten sie als enggestuft. Vor allem im Bereich der nördlichen Fläche sind sie mit Grobsanden, Kiesen und Steinen bänderartig durchsetzt.

Nach Süden zum Bodden hin häufen sich organisch verunreinigte Sande. Der Anteil liegt jedoch bei ca. 1 Volumenprozent, so dass diese Sande als nur schwach organisch verunreinigt zu bezeichnen sind. (vgl. Bodengutachten Ingenieurbüro Weiße)

<i>Erdarten</i>	<i>Lagerungsdichte</i>	<i>Wasserdurchlässigkeit</i>	<i>Klassifizierung nach DIN 18196</i>
Mittel- und Feinsande bis 3 m Tiefe	$0,2 < I_D < 0,3$	$1,5 \times 10^{-4} \text{ m/s bis } 5 \times 10^{-4} \text{ m/s}$	SE
Mittel- und Feinsande 3-5 m Tiefe	$0,3 < I_D < 0,5$	$1,5 \times 10^{-4} \text{ m/s bis } 5 \times 10^{-4} \text{ m/s}$	SE
Mittel- und Feinsande 5-10 m Tiefe	$0,4 < I_D < 0,6$	$1,5 \times 10^{-4} \text{ m/s bis } 5 \times 10^{-4} \text{ m/s}$	SE
Schichtenweise organisch verunreinigte Sande	Entsprechend Tiefenlage s.o.	$1,5 \times 10^{-4} \text{ m/s bis } 5 \times 10^{-4} \text{ m/s}$	SE-OH
Bänderartig organische Erdstoffe Torf/Mudde/Schlick		$1 \times 10^{-7} \text{ m/s bis } 1 \times 10^{-6} \text{ m/s}$	HZ/F/OT

Tabelle 2: Anstehende Böden

Die anstehenden Sande sind grundsätzlich zur Versickerung geeignet, erst Böden mit einem k-Wert $< 5 \times 10^{-6} \text{ m/s}$ gelten als zur Versickerung ungeeignet.

Angesichts des hochanstehenden Grundwassers kommt dabei nur die Flächenversickerung in Frage, weil derartige Anlagen an der Oberfläche wirken und für diese flächenhaft wirkende Versickerungsart keine Sicherheitsabstände zum höchstmöglichen Grundwasser existieren. Die benötigten Flächen sind gering: angesichts der Bodenverhältnisse reicht als Versickerungsfläche bereits ein Fünftel der versiegelten Fläche ($k_{\text{verh.}} = 2 \times 10^{-4} \text{ m/s} < (1+5) \times 2 \times 10^{-5} \text{ m/s}$). Bei einer Muldenversickerung werden die benötigten Flächen geringer, da eine zeitweise Speicherung möglich ist. Für eine größere Versorgungs- bzw. Sportanlage mit 600 qm Grundfläche reicht z.B. eine Versickerungsmulde von 75 qm bei 13 cm Tiefe aus.

Angesichts der geringen baulichen Dichte (GRZ von 0,2) ist eine dezentrale Versickerung in den jeweiligen Gartenbereichen möglich. Nur im nördlichen Bereich des Ferien- und Freizeitparks werden angesichts des hohen Versiegelungsgrads zentrale Versickerungsflächen festgesetzt, die gleichzeitig als Gestaltungselement dienen.

Straßen werden in wasserdurchlässiger Ausführung errichtet. Wege, Stellplätze und ihre Zufahrten werden in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt (z.B. Mosaikpflaster ohne Betonunterbau und Fugenverguss, Rasengittersteine, Schotterrasen).

Abfall

Die Abfallentsorgung erfolgt über die öffentliche Müllabfuhr nach den Vorgaben des bestehenden Müllverwertungssystems der Insel Rügen. Die Straßen sind für Müllfahrzeuge befahrbar. Die Straßenführung ohne Sackgassen erlaubt eine durchgängige Befahrung, ohne dass im Gebiet gewendet werden müsste.

2.7 Hochwasserschutz

Das Gelände ist nicht hochwassergeschützt und muss angesichts der Höhenlage unter 2,1 m ü. H.N. (Bemessungshochwasser Großer Jasmunder Bodden) als potenzielles Überschwemmungsgebiet gelten. Eine Hochwasserschutzmaßnahme (Deich) ist durch das STAUN geplant, die Umsetzung aber zeitlich nicht absehbar. Das gesamte Plangebiet wird dementsprechend als mögliches Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet. Für alle Häuser wird deshalb eine Erdgeschosshöhe gemäß des Bemessungshochwassers von mind. 2,1 m ü. H.N. vorgeschrieben, so dass auch vor der Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahme das Vorhaben gegen Schäden als gesichert gelten kann. Da wegen der Anlage der Versickerungsflächen (vgl. Niederschlagswasserentsorgung) eine neue Modulation des Geländes mit

der Anlage von Mulden notwendig wird, kann im Bereich der Baufenster von einer zukünftige Höhenlage des Geländes von durchschnittlich ca. 1,9-2,1 m ü. H.N. ausgegangen werden.

Nach Abstimmung mit dem STAUN als maßgeblicher Fachbehörde wird zugunsten einer vollständigen Eindeichung des Baugebiets der geplante Verlauf des Deichs im Planungsbe- reich nach Westen verschoben. Die für den zukünftigen Deich benötigten Flächen werden als Flächen für den Hochwasserschutz zur Verfügung gestellt. Der Vorhabensträger wird die späteren Käufer (entweder durch Grunddienstbarkeit oder Schuldrechtliche Vereinbarung) verpflichten, auf die Geltendmachung von Abwehrrechten und Schadenersatzansprüchen, die in der Einwirkung des Deiches (z.B. Sichtbehinderungen, Veränderung des Landschafts- bilds) auf das jeweilige Grundstück liegen, zu verzichten.

In der Planzeichnung wird ferner darauf hingewiesen, dass gemäß den Empfehlungen des DVWK-Merkblatts Nr. 210 von 1986 (Deutscher Verband für Wasserwirtschaft und Kultur- bau) mit Pappeln und Weiden vom Deichfuß 20 m, mit sonstigen Bäumen und Sträuchern ein Abstand von 10 m einzuhalten ist. Sollte der Straßendamm der L 30 zukünftig als Hoch- wasserschutzanlage ausgebaut werden, ist eine Nachrüstung der geplanten Unterführung mit einem seeseitigen Fluttor jederzeit möglich.

3 Begründung zu Festsetzungen im Einzelnen

3.1 Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Anlagen, zu Bauweise

Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt werden zwei Gebietstypen. Der südliche Bereich ist als Ferienhausgebiet der Er- holung vorbehalten (Sondergebiet nach § 10 BauNVO), während der nördliche Bereich ge- mäß dem über das Gebiet hinausgehenden Versorgungsauftrag als sonstiges Sondergebiet „Ferien- und Freizeitpark“ festgesetzt wird. Für den nördlichsten Streifen des Ferien- und Freizeitparks (Teilfläche 1) wird das Wohnen in jeglicher Form (Ferienwohnungen sowie Be- triebswohnungen) ausgeschlossen, da die Lärmbelastung unmittelbar entlang der L 30 das für das Wohnen zuträgliche Maß überschreitet.

Die Ausrichtung auf einen ständig wechselnden Personenkreis - und damit die Verhinderung einer Fehlentwicklung in Richtung Umnutzung als Zweitwohnungen - wird durch zusätzliche Maßnahmen abgesichert: Zu nennen sind z.B. die sparsame Erschließung (verkehrsberuhig- te Mischfläche, keine Besucherstellplätze im Ferienhausgebiet), der Ausschluss von Gara- gen und Carports sowie das Verbot von Grundstückseinzäunungen im Bereich der Ferien- häuser. Des weiteren wird die Gemeinde darauf dringen, dass der Investor spätere Käufer auf die Nutzungsbeschränkung hinweist und den Ausschluss von Dauer- und Wochenend- wohnen ergänzend im Grundbuch festschreibt. Für eine solche ergänzende Vereinbarung liegt die Zustimmung des Vorhabensträgers vor.

Maß der baulichen Nutzung

In den vorwiegend für Ferienhäuser bestimmten Bereichen wird eine geringe bauliche Dichte (GRZ 0,2) festgesetzt, um die Integration der Häuser in die Landschaft sicherzustellen und die angestrebte hohe Qualität zu erreichen. Die Gebäude sind eingeschossig, ihre Traufhöhe wird auf max. 4,2 m, ihre Firsthöhe wird auf max. 9,2 m beschränkt (bezogen auf die aus Hochwasserschutzgründen notwendige Höhenlage des Erdgeschosses von 2,1 m ü. H.N.)

Im Ferien- und Freizeitpark wird in den nördlichen Flächen eine hohe GRZ von 0,6 festge- setzt. Zum Einen entspricht die auf der westlichen Teilfläche zu erwartende, für Sportanlagen notwendige flächenintensive Bebauung der Struktur eines Gewerbegebiets, zum Anderen

grenzt die östliche Teilfläche zweiseitig an die zentrale Grünanlage, so dass hier trotz der hohen GRZ eine lockere Bebauung entsteht.

Bauweise / Baufenster

In dem vorwiegend für Ferienhäuser bestimmten Bereich wird die offene Bauweise festgesetzt, während im nördlichen Bereich des Ferien- und Freizeitparks eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen bis 80 m zugelassen wird, um die dort anzusiedelnden großflächigen Sport- und Versorgungsgebäude zu ermöglichen.

Die überbaubaren Bereiche der Ferienhäuser werden als vielfach gestufte Baufenster angelegt, so dass eine gewisse Freiheit für die architektonische Umsetzung (Anordnung, Auswahl der Typen gemäß den Möglichkeiten der Vermarktung) besteht, gleichzeitig aber eine abwechslungsreich lockere Anordnung gewährleistet ist. Angestrebt wird die Errichtung von Einzelhäusern. Doppelhäuser sind nur ausnahmsweise zulässig. Sie sollen jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden, da die Frage nach Doppel- oder Einzelhaus vor allem eine Kostenfrage und damit eine Frage der Vermarktung ist, die sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht sicher entscheiden lässt.

Grünflächen

Der zentrale Grünbereich wird als Parkanlage und Kinderspielplatz gekennzeichnet. Eine gegenseitige Abgrenzung wird nicht vorgenommen, da die Spielgelegenheiten in die Parkgestaltung integriert werden sollen.

4 Ökonomische Auswirkungen der Planung

4.1 Tourismus / Entwicklung der Gemeinde

Die Gemeinde Glowe ist in ihrer Wirtschaftsstruktur fast vollständig auf den Tourismus ausgerichtet. Dabei beruht die Eignung der Gemeinde als Erholungsort nicht nur auf den natürlichen Gegebenheiten. Für Glowe prägend ist die in der Vergangenheit schon immer auf Fremdenverkehr und Erholung ausgerichtete bauliche Entwicklung. Bis 1990 betrug die Zahl der Gäste in Ferienlagern, auf dem Campingplatz und in Privatunterkünften ca. 9.300 Personen täglich. Hinzu kamen in großem Umfang Tagesgäste, die den Strand, auch nördlich der Ortslage aufsuchten. Die Gemeinde Glowe sieht in der Stärkung des Tourismus einen wesentlichen Beitrag zu einer wirtschaftlich sicheren Entwicklung der Region.

Zielgruppe

Um auf der Insel keine Konkurrenzsituation mit vorhandenen Einrichtungen zu schaffen, ist es von besonderer Bedeutung, sich auf eine Kernzielgruppe zu konzentrieren und für diese Infrastruktur, touristische Angebote und ein entsprechendes Marketing zu entwickeln. Der Freizeit- und Ferienpark bietet mit den freistehenden Ferienhäusern auf großzügigen Grundstücken beste Voraussetzungen für einen ruhigen Urlaub insbesondere für Familien mit Kindern. Die Anlage bietet sowohl Ruhe und Privacy (mit einem eigenen, gegenüber den Nachbargebäuden abgeschirmten großzügigen Außenbereich), gleichzeitig steht der Service und Komfort einer großen Anlage mit zentraler Infrastruktur (Dienstleistungsangebot, Sportmöglichkeiten) zur Verfügung.

Glowe erhofft sich von der Realisierung des Freizeit- und Ferienparks eine langfristige Stärkung der Wettbewerbsposition. Insofern spricht auch die in der Region zu beobachtende Sättigung im Ferienhausbereich nicht gegen die vorliegende Planung, spiegelt sich hierin nicht zuletzt das Qualitätsdefizit vieler bestehender Anlagen, die entweder die Strandnähe (als Voraussetzung für den klassischen Badeurlaub) oder die Großzügigkeit der Unterkünfte mit

zwei getrennten Schlafzimmern (als Voraussetzung für einen ungestörten Urlaub mit Kindern sowie im Zusammenhang mit Kuraufenthalten) vermissen lassen. Insbesondere die klare Ausrichtung auf Qualität (großzügige Anlage im vier bis fünf Sterne Bereich) und die damit verbundene anspruchsvolle Zielgruppe werden eine Imageverbesserung für die Region erwirken und stellen damit einem wichtigen Baustein zum erklärten Entwicklungsziel „Ostseebad“ dar.

Der Freizeit- und Ferienpark eröffnet ein Angebot, das es in dieser Form in Glowe bisher nicht gibt und das deshalb nicht in Konkurrenz zu den vorhandenen, überwiegend kleinteiligen Beherbergungsstrukturen am Ort tritt. Die Anlage wird neue Gästeschichten erschließen und so den Bekanntheitsgrad von Glowe national und je nach Betreiber eventuell auch international stärken. Als Familienbad steht Glowe nicht nur im Wettbewerb mit den deutschen Badeorten der Nord- und Ostsee, sondern darüber hinaus mit den niederländischen und französischen Anlagen an Atlantik und Nordsee sowie mit den klassischen Zielen des Bade-tourismus in den Mittelmeerländern. Es sollen Urlauber angezogen werden, die sonst zu einem nicht geringen Prozentsatz einer ausländischen Destination den Vorzug gegeben hätten.

Entwicklungsimpulse

Durch den Bau eines attraktiven Ferienparks verspricht sich die Gemeinde Glowe sowie die Region Jasmund einen direkten Entwicklungsimpuls.

Dies bezieht sich zum Einen auf die Umsätze / Steueraufkommen aus der gewerblichen Vermietung der Ferienhäuser (ständig wechselnder Personenkreis) sowie dem Betrieb der Sport- und Dienstleistungseinrichtungen. Zudem werden die Gäste in Glowe und Umgebung einkaufen, so dass die Versorgungsinfrastruktur gestärkt wird. Durch das Vorhaben werden zusätzliche Umsätze und neue Einnahmen bei Handel, Gewerbe und Gastronomie durch den Vertrieb von Waren und Dienstleistungen an die Gäste entstehen. In der Region wird ein erhöhtes Aufkommen an Tagesbesuchern erwartet, von dem neben den Einrichtungen vor Ort auch Einrichtungen im Umland wie Schloss Spyker, die Therme Neddesitz oder das Kreidemuseum profitieren werden.

Zum Anderen aber wird sich das Vorhaben direkt stützend auf den lokalen Arbeitsmarkt auswirken. Nach Fertigstellung des Ferien- und Freizeitparks sind voraussichtlich 30-40 Vollzeit- und Teilzeitkräfte für den Betrieb nötig (Annahme: 1 Arbeitsplatz pro 15-20 Betten). Hinzu kommen Aufträge für Unterhaltungs- und Reparaturarbeiten, die dem lokalen Handwerk zugute kommen.

4.2 Kosten

Durch die Planung entstehen der Gemeinde Glowe keine Kosten. Die Bebauung sowie die innere Erschließung wird durch den Vorhabensträger getragen. Die Kostenübernahme wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

5 Umweltbericht / Ökologische Auswirkungen der Planung

Zur allgemeinen Beschreibung des Vorhabens siehe die Punkte 1 (Lage / Standort), 2 (Vorhabensbeschreibung) und 3 (geplante Festsetzungen) der Begründung.

5.1 Zusammenfassung

Gegenstand der Planung ist die Errichtung eines ganzjährig betriebenen Freizeit- und Ferienparks mit einer Kapazität von 600 Betten in freistehenden Ferienhäusern mit jeweils nur einer Wohneinheit sowie den dazugehörigen Freizeit-, Sport- und Infrastruktureinrichtungen am nördlichen Ortsausgang der Gemeinde Glowe im Übergang zur Schaabe. Naturräumlich betrachtet wird das Plangebiet durch eine nur wenig strukturierte, ehemals intensiv genutzte und bebaute Landschaft mit vereinzelt Gehölzstrukturen (Bäumen, Sträuchern u.a.) und den an das Plangebiet angrenzenden Waldflächen der Schaabe sowie der Bebauung des Ortes Glowe geprägt.

Unter Berücksichtigung aller relevanten Faktoren (Betrachtung und Bewertung der Schutzgüter und der durch den Bau des Ferien- und Freizeitparks zu erwartenden Auswirkungen) läßt sich zusammenfassend feststellen, das unter dem Gesichtspunkt der Umweltverträglichkeitsbeurteilung bei Beachtung der nachfolgenden Bedingungen keine Einwände gegen das Vorhaben bestehen. Im Vergleich mit anderen, im Lauf der Vorplanung diskutierten Standorten für Ferien- und Freizeitanlagen sind die ökologischen Auswirkungen gering, da es sich um die Entwicklung eines durch bauliche / touristische Vornutzung (ehemaliges Ferienlager, Großparkplatz) vorbelasteten Altstandortes handelt.

Da die äußere Erschließung vorhanden ist, sind keine baulichen Aktivitäten außerhalb des Plangebiets zu erwarten. Die vorhandene Infrastruktur ist ausreichend, ihre Auslastung wird durch die ganzjährig betriebene Anlage verbessert (z.B. ÖPNV-Anbindung, neue Kläranlage Glowe). Die anfallenden Abfälle / Abwässer können über das bestehende örtliche System recycelt / entsorgt werden; gastronomische Abwässer werden gemäß den technischen Bestimmungen vorbehandelt.

Trotz der Vornutzung sowie trotz festgesetzter Minderungsmaßnahmen durch den Erhalt wichtiger Bereiche (Tabuflächen) und durch Neupflanzungen im Plangebiet entsteht durch das Vorhaben ein naturschutzrechtlicher Eingriff, der jedoch durch die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets rechnerisch vollständig ausgeglichen wird (sowohl in forstlicher wie naturschutzfachlicher Hinsicht).

Mit der Umsetzung des Vorhabens erfolgt bei wesentlichen Schutzgütern keine Verschlechterung der derzeitigen Belastung. Auf einzelnen Flächen kommt es sogar zu einer teilweisen Aufwertung im Sinne der Zielsetzung der Landschaftspflege und des Naturschutzes. Für die einzelnen Schutzgüter kann folgende Zusammenfassung gegeben werden.

Schutzgut Boden

Die im Untersuchungsbereich anstehenden Böden sind in ihrer Struktur teilweise durch bauliche Vornutzung vorbelastet. Nachteilige Auswirkungen entstehen vor allem durch die Versiegelung von ca. 4,7 ha Fläche. Versiegelung unterbindet die Austauschvorgänge zwischen Atmosphäre und Boden.

Die im Plangebiet vorhandenen Böden sind jedoch in großen Teilbereichen durch die bauliche Vornutzung beeinflusst worden. Schutzwürdig sind vor allem solche Bereiche, die auch für den Arten- und Biotopschutz höhere Bedeutung haben. Dies sind vor allem die Bereiche des naturnahen Kiefern-Trockenwaldes, die dementsprechend von einer Bebauung völlig freigehalten werden. Die Flächen werden als Flächen mit Bindung für Bepflanzung (Erhalt) gesichert, so dass hier eine Veränderung der Bodeneigenschaften sicher

ausgeschlossen werden kann.

Zum Schutz des Bodens gehört neben dem sparsamen auch der schonende Umgang (Qualitätsziel). Die Festsetzungen sehen deshalb eine wasserdurchlässige Befestigung von Verkehrsflächen vor, soweit dies technisch möglich ist und mit dem Grundwasserschutz vereinbar. Die rechtlichen Anforderungen an den technischen Umgang mit Böden werden eingehalten.

Schutzgut Klima / Luft

Lufthygienisch gesehen kommt es zu einer Erhöhung der Abgase durch Verkehrszunahme, die jedoch nur begrenzt und lokal wirksam werden. Angesichts der prognostizierten Verkehrsentwicklung ist der durch das Vorhaben bewirkte Zuwachs geringfügig und kann vernachlässigt werden.

Durch die Versiegelung wird es zu einer lokalen Temperaturzunahme in Plangebiet kommen, Auswirkungen auf klimatologisch bedeutsame Bereiche werden jedoch nicht erwartet.

Schutzgut Wasser

Angesichts der Möglichkeit zur Versickerung des Niederschlagswassers (sandiger Boden) wird der Grundwasserhaushalt trotz der umfangreichen versiegelten Flächen nicht beeinträchtigt. Eine Ableitung von Niederschlagswasser in bestehende Oberflächengewässer bzw. in die Kanalisation ist nicht vorgesehen.

Bestehende Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht berührt, der als Biotop nach LNatSchG M-V geschützte Teich liegt außerhalb des Plangebiets.

Schutzgut Landschaft

Da das Landschaftsbild durch die vorhandenen Vorbelastungen schon erheblich beeinträchtigt ist und eine großräumliche Wirkung des Vorhabens durch die angrenzenden Waldflächen ausgeschlossen ist, ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbilds zu verneinen. Durch den weitestgehenden Erhalt der prägenden Bäume / Waldstücke wird die vorhandene räumliche Gliederung des Plangebiets erhalten. Die geringe Bauhöhe der Ferienhäuser (Firsthöhe deutlich unter den Baumkronen) sowie die geringe bauliche Dichte ermöglichen eine harmonische Einbindung der Gebäude in die Landschaft. Entlang der L 30 werden die Waldflächen erhalten, so dass das Vorhaben von den umgebenden Wegen nahezu nicht sichtbar wird – es sei denn, man befindet sich unmittelbar am Rand der Anlage. Auf den in früheren Planungsstadien diskutierten Lärmschutz entlang der L 30 (Lärmschutzwand bzw. Riegelbebauung) konnte durch eine veränderte Nutzungsverteilung im Plangebiet verzichtet werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Von sehr hoher Bedeutung für Tiere und Pflanzen sind die außerhalb des Plangebiets liegenden Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete und Biotope nach LNatSchG M-V. Durch das Vorhaben sind jedoch keine bau-, betriebs- oder anlagebedingte Wirkungen zu erwarten, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung führen könnten. Bezogen auf das gegenüber dem Plangebiet erweiterten Untersuchungsgebiet ist feststellbar, dass die durch das Vorhaben direkt betroffenen Flächen eine eher geringere Biotopschutzfunktion mit einer im Wesentlichen geringen bis durchschnittlichen Struktur- und Artenvielfalt aufweisen.

Große Teile des Plangebiets sind derzeit Wald bzw. Vorwald. Die wertvollen Bereiche des standorttypischen Kiefern-Trockenwaldes werden als Flächen mit Bindung für Bepflanzung erhalten (Tabufläche). Durch die Zuordnung zum Grundstücksgebiet sowie die dadurch erzeugte stärkere Nutzung (Begehen durch Fußgänger) kommt es jedoch zu einer Beeinträchtigung, die bei der Berechnung des Eingriffs berücksichtigt wird. Die Umnutzung der Waldflächen und der Verlust von Biotoptypen unter naturschutzfachlichem Aspekt wird durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen, mit denen durch