

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
www.uhligundpartner.de

**Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
Nr. 4
„Ferienanlage Drewoldke“**

Gemeinde Altenkirchen

Satzung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze	3
1.1) Geltungsbereich der Planung.....	3
1.2) Lage.....	3
1.3) Bestand im Plangebiet.....	3
1.4) Schutzgebiete.....	4
1.4.1) Landschaftsschutzgebiets „Ostrügen“.....	4
1.4.2) Küsten- und Gewässerschutzstreifen.....	4
1.4.3) Wald.....	5
1.4.4) Biotop nach § 20 LNatG M-V.....	5
1.4.5) Trinwasserschutzgebiet.....	5
1.5) Flächennutzungsplan.....	5
1.6) Ziele / Erfordernis der Planung.....	5
1.7) UVP.....	6
1.8) Plangrundlage.....	6
2) Städtebaulicher Entwurf	6
2.1) Nutzungskonzept.....	6
2.1.1) Ferienpark Drewoldke.....	6
2.1.2) Ferienanlage LEG Stralsund.....	7
2.1.3) Ferienanlage Deutsche Bahn / Leipziger Feriengemeinschaft.....	8
2.1.4) Ferienanlage Pestalozzischule.....	8
2.2) Flächenbilanzen.....	8
2.3) Erschließung.....	10
2.3.1) Äußere Erschließung.....	10
2.3.2) Innere Erschließung.....	10
2.3.3) Ver- und Entsorgung.....	10
3) Festsetzungen	11
3.1) Art und Maß der Baulichen Nutzung.....	11
3.1.1) Art der baulichen Nutzung.....	11
3.1.2) Maß der baulichen Nutzung.....	11
3.1.3) Überbaubare Grundstücksflächen / Baufenster.....	11
3.2) Festsetzungen zur Grünordnung.....	12
3.3) Örtliche Bauvorschriften.....	12
4) Auswirkungen der Planung	12
4.1) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	12
4.1.1) Bestandsaufnahme: Biotop- und Nutzungstypen.....	13
4.1.2) Bewertung.....	15
4.1.3) Ermitteln und Bewerten der Eingriffe.....	16
4.1.4) Minimierungsmaßnahmen.....	17
4.1.5) Kompensationserfordernis.....	17
4.1.6) Ausgleichsmaßnahmen.....	18
4.1.7) Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation.....	19
4.2) Forstlicher Ausgleich.....	19

Begründung der Planung

1) Grundsätze

1.1) Geltungsbereich der Planung

Das Planungsgebiet befindet sich im Norden der Insel Rügen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 48/1, 47/1, 46/1, 45/1, 44/1, 43/1, 44/2, 43/2, 49/11. Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3,5 ha.

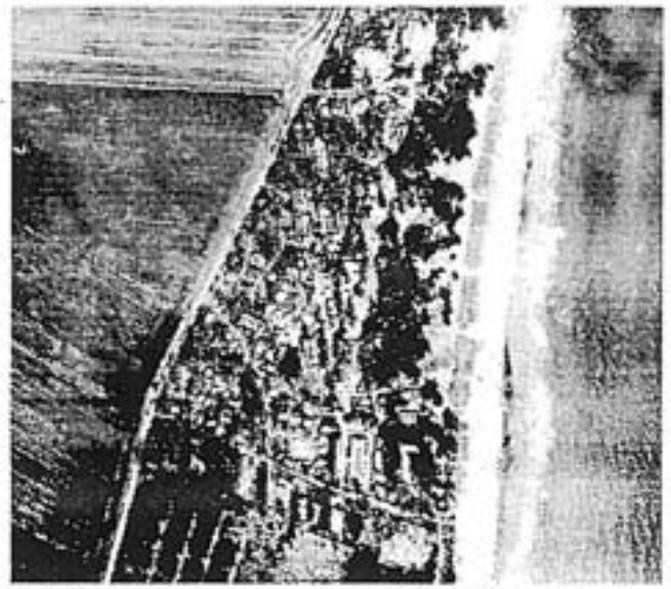
1.2) Lage

Das Plangebiet liegt in einem baumbestandenen Plateau unmittelbar hinter dem Küstenschutzwald. Der weite Sandstrand im Bereich Drewoldke ist der wichtigste Badestrand im Gemeindegebiet von Altenkirchen und besitzt deshalb für den Ausbau des Tourismus in der Gemeinde eine herausragende Stellung. Bereits zur DDR-Zeit wurden deshalb an der Küste im Bereich Drewoldke umfangreiche Ferienanlagen errichtet. Insgesamt wurden ca. 16,2 ha als Erholungsgebiet genutzt.

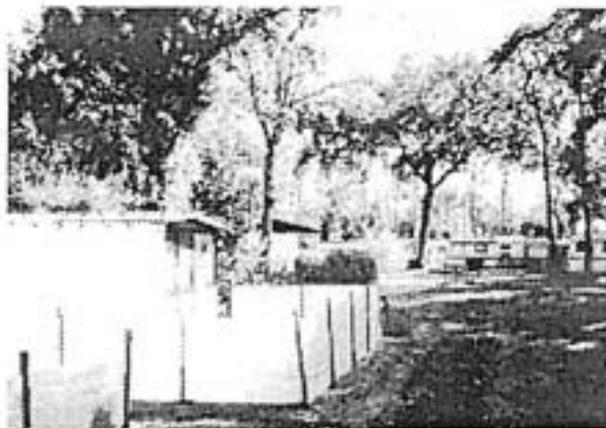
Angesichts der Höhenlage des Plateaus von ca. 3,0 bis 4,0 m ü.H.N. sowie der vorgelagerten Flächen von ca. 2,3 bis 2,5 m ü.H.N. ist das Plangebiet im Wesentlichen als nicht sturmflutgefährdet einzuschätzen. Das Bemessungshochwasser im Bereich der Ostsee zwischen Kap Arcona und Glowe liegt bei 2,2 m ü.H.N.. Im Falle eines Überlaufens bzw. des Abtrags der nicht ausreichend dimensionierten Düne kann es jedoch im westlichen Bereich zu einer teilweise flächenmäßigen Überflutung mit Einstauhöhen von maximal 0,5 m kommen.

1.3) Bestand im Plangebiet

Im Planbereich bestehen mehrere Ferieneinrichtungen, die bereits seit Jahrzehnten genutzt werden und dessen Ausmaß nicht zuletzt auf dem Luftphoto deutlich erkennbar ist.



Im nördlichen Planbereich besteht der Wochenendpark Drewoldke mit rund 66 Standplätzen. In den letzten Jahren wurden hier gegen den Willen der Gemeinde, jedoch letztlich mit Duldung der Baurechtsbehörden vermehrt feste bauliche Anlagen errichtet, so dass das Gebiet inzwischen eher ein Wochenendhausgebiet als ein Campingplatzgebiet darstellt. Im Osten des Plangebiets befindet sich ein großes Gaststättengebäude (ca. 600 qm), das während der Sommermonate bewirtschaftet wird. Ein zweites Gaststättengebäude („Venusberg“) befindet



sich im Wald nordöstlich des Plangebiets.

Im Süd-Westen besteht eine Ferienhauseanlage mit über 10 Gebäuden, darunter sowohl Massivgebäude mit Schulungs- und Aufenthaltsräumen, Sozial- und Wirtschaftseinrichtungen sowie als Unterkünfte genutzte Leichtgebäude. Die Anlage verfügt über eine Kapazität von ca. 50 Betten und ist vom Förderverein der Pestalozzi-Schule e.V. in Dresden langfristig gepachtet.

Im Süd-Osten schließt sich eine weitere Ferienanlage (Deutschen Bahn AG) an, die ebenfalls mehrere Gebäude aufweist. Gesicherte Aussagen zur Übernachtungskapazität dieser Anlage liegen der Gemeinde derzeit nicht vor.

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets befindet sich eine neu erbaute Ferienhaus-siedlung mit 10 Finnhütten und einer Kapazität von 40 Betten. Desweiteren schließen sich nördlich zwei große Campingplätze an.

1.4) Schutzgebiete

Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler liegen im Plangebiet nicht vor und grenzen nicht an. Erst ca. 3 km südlich des Standortes, liegt die

Fläche eines geplanten Naturschutzgebietes. Knapp 1 km nordwestlich des Gebietes liegt das vorgeschlagene FFH-Gebiet "Steilküste und Blockgründe Wittow".

1.4.1) Landschaftsschutzgebiets „Ostrügen“

Das Gebiet ist Teil des großflächigen Landschaftsschutzgebiets „Ostrügen“, das seine Ausläufer entlang des Tromper Wieks bis nach Kap Arcona erstreckt. Eine Herausnahme des Plangebiets aus dem Landschaftsschutzgebiet ist möglich, da die Gemeinde Austauschflächen zur Verfügung stellen kann.

1.4.2) Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Das Planungsgebiet liegt mit seinem östlichen Bereich innerhalb des 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 NSchG M-V bzw. § 89 LWaG M-V. Darüber hinaus ist das Plangebiet Bestandteil des Küstenschutzgebiets „Schaabe / Rügen“.

Ein Streifen von 200 m landeinwärts von der Mittelwasserlinie der Ostsee unterliegt dem Schutz des § 19 Abs. 1 LNatG M-V (Gewässerschutzstreifen). Hier dürfen die bestehenden baulichen Anlagen nicht wesentlich geändert und keine neuen Bauwerke errichtet werden. Ausnahmen hiervon werden in den Abs. 2 bis 6 des § 19 LNatG M-V geregelt. Die Verbote des § 19 Abs. 1 LNatG M-V gelten demnach für das Gebiet, da für die bestehenden oder geplanten Anlagen kein rechtsverbindlicher B-Plan vorliegt oder eine Planfeststellung durchgeführt wurde (vgl. § 19 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3). Für die geplante bauliche Entwicklung der betroffenen Bereiche der östlichen Hälfte des Plangebietes ist daher eine Ausnahme gem. § 19 Abs. 3 LNatG M-V erforderlich.

1.4.3) Wald

In den bisher als Ferienanlagen genutzten Bereichen befindet sich kein Wald mehr; trotz einer dichten Bestockung ist angesichts der Dauer und Intensität der touristischen Nutzung von einer Waldumnutzung auszugehen (keine forstwirtschaftliche Nutzung, eine freie Betretung, keine bzw. eingeschränkte natürliche Sukzession). Die mit Kiefern bestockten Flächen auf der Düne im Osten des Plangebiets sowie weitere angrenzende Waldbestände fallen jedoch unter die Bestimmungen des LWaldG.

Für die direkt ans Gebiet angrenzenden Gehölzstreifen ist die Ausweisung als Küstenschutzwald gem. § 21 LWaldG M-V in Vorbereitung.

1.4.4) Biotop nach § 20 LNatG M-V

Am östlichen Rand des Gebietes befinden sich nach § 20 LNatG M-V geschützte Dünen. Weiter östlich grenzen direkt an das Gebiet geschützte Küstenbiotope gem. § 20 LNatG M-V. Es handelt sich um einen insgesamt 234.334 qm großen, linear ausgebildeten Biotopkomplex, der als "Düne an der Ostküste der Schaabe" bei der Biotopkartierung des LUNG M-V erfasst worden ist.

1.4.5) Trinkwasserschutzgebiet

Ein Streifen im Norden des Planungsgebiets liegt darüber hinaus in der Trinkwasserschutzzone III. Nachdem im Jahr 2000 die Trinkwasserleitung durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen erneuert und das Plangebiet an die TWF Banz angeschlossen wurde, wird das TW-Einzugsgebiet unmittelbar nördlich des Plangebiets nicht mehr benötigt und kann zukünftig entfallen. Ein Trinkwasserschutzzone wurde jedoch bisher nicht aufgehoben und wird deshalb nachrichtlich in die Planung übernommen.

1.5) Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Altenkirchen besteht ein genehmigter Flächennutzungsplan. Während der Entwurf zum FNP noch vorsah, im Bereich Drewoldke einen Campingplatz im Wald auszuweisen., wurde diese Darstellung mit Bescheid der obersten Baubehörde aus Gründen des Kü-

stenschutzes versagt, so dass der bestehende Flächennutzungsplan den Planungsbereich als Waldfläche ausweist.

Bereits im Jahr 2000 wurde ein FNP-Änderungsverfahren eingeleitet mit dem Planungsziel, die Fläche gemäß der tatsächlichen touristischen Nutzung als Sondergebiets nach § 10 BauNVO darzustellen. Inzwischen konnte eine Einigung mit dem STAUN über die Belange des Küstenschutzes herbeigeführt werden (siehe Ergebnisprotokoll zur Ämterkonferenz vom 10.01.2001 zur 3. Änderung des FNP), die eine touristische Nutzung der Flächen westlich des Küstenschutzwaldes nicht mehr grundsätzlich ausschließt. Ebenfalls wurde bei einer Begehung des Geländes durch die Forstverwaltung festgestellt, dass große Bereiche keinen Wald im Sinne des LWaldG darstellen. Für die bestehenden Waldbereiche wird von der Forstverwaltung eine Umwidmung empfohlen, da die kleinteiligen Flächen nicht sinnvoll bewirtschaftet werden können. Im Gegenzug unterstützt die Gemeinde die Forstverwaltung im Verfahren zur Ausweisung eines Küstenschutzwaldes.

Das Verfahren der Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren bearbeitet.

1.6) Ziele / Erfordernis der Planung

Mit der Planung soll die Aufwertung der touristischen Anlagen vorangebracht und städtebauliche Missstände beseitigt werden. Dazu zählen insbesondere gestalterische Mängel der großteils nicht genehmigten baulichen Anlagen wie auch Defizite der Erschließung (z.B. nicht erschlossene Grundstücke, keine öffentlich-rechtlich gesicherte Verbindung zum Strand).

Der Bebauungsplan ist notwendig, um die o.g. Ziele der Planung umzusetzen. Trotz der bestehenden massiven Eingriffe in Natur und Landschaft durch die vorhandenen touristischen Anlagen liegt das Plangebiet im Außenbereich nach § 35 BauGB. Für die angestrebte Aufwertung des Gebiets mit einer weitgehenden Neubebauung ist ein sicheres Baurecht unumgänglich. Zudem soll mit dem Bebauungsplan neue Verkehrs- / Erschließungsflächen verbindlich festgelegt und in der Folge ausgebaut werden.

1.7) UVP

Angesichts der Überschreitung des Schwellenwerts in Nr. 18.1.2 der Anlage 1 zum Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie wurde zum Vorhaben eine Allgemeine Vorprüfung durchgeführt.

Die Allgemeine Vorprüfung kam zu dem Ergebnis, dass durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen.

1.8) Plangrundlage

Die Planzeichnung basiert auf einer Ende 2002 erstellten Vermessung des Planungsgebiets durch das vereidigte Vermessungsbüro Krawutschke, Meißner, Schönemann.

2) Städtebaulicher Entwurf

2.1) Nutzungskonzept

Der Bereich des Wochenendparks Drewoldke soll weitgehend zusammenhängend als „Ferienanlage Drewoldke“ entwickelt werden. Abgetrennt wird lediglich der östliche Bereich angrenzend an den Küstenschutzwald, der im Tausch für das mitten in der Anlage gelegene Grund-

stück ausgegliedert wird. Für die südlich angrenzenden Flächen (Pestalozzi-Schule, Ferienanlage Deutsche Bahn AG) wird eine an der bestehenden Kapazität orientierte Entwicklung vorgesehen.

2.1.1) Ferienpark Drewoldke

Zielgruppe: Angesichts der bevorzugten naturräumlichen Lage (Strandnähe, aber abseits der Ortslage Altenkirchen) wird das neue Ferienhausgebiet insbesondere solche Urlauber ansprechen können, die einen aktiven, naturbezogenen Urlaub suchen wie Familien mit Kindern, Kleingruppen oder befreundete Paare oder sportlich Aktive (Fahrradfahrer / Mountainbiker, Surfer, etc.). Die Nachteile (Entfernung zur Ortslage mit den Versorgungseinrichtungen) können hierbei zum Vorteil werden: Angeboten werden können Ferienhäuser in harmonischer Einheit mit einer intakten Natur, in ruhiger Alleinlage sowie abseits der großen Verkehrsstraßen. Statt eines kostenintensiven (Luxus)-Angebots wird dabei eher der unverwechselbar eigene Charakter im Mittelpunkt der Vermarktung stehen: Einzelne Häuser mit charakteristischer Formensprache und abwechslungsreich gruppiert.

Schon angesichts dieser Zielgruppe ist der ökologischen Komponente erhöhte Aufmerksamkeit zuzuwenden: Die Anlage sollte ein positives Beispiel für eine mögliche Harmonie von Mensch und Umwelt darstellen. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist ebenso selbstverständlich wie der Einsatz ökologischer Baustoffe oder eine durchgängige Mülltrennung, etc.. Insbesondere jedoch ist die Nutzung flächenmäßig so zu gestalten, dass über die Gesamtfläche verteilt Bereiche für eine ungestörte Entwicklung des Bodens freigehalten werden können.

Kapazität / Ausstattung: Der ca. 1,2 ha große Bereich bietet Platz zur Unterbringung von rund 20 kleineren und 5 größeren Gebäuden (Doppelhäuser). Neben einem zentralen Gebäude mit Rezeption, Gemeinschaftsräumen, Hausmeisterwohnung sowie evtl. einer zentralen Wärmeversorgung werden ca. 28 Ferienhäuser mit je durchschnittlich 4 Betten entstehen können. Daraus resultiert für die Anlage eine Gesamtkapazität von rund 110 Betten.

Städtebauliches Konzept: Gemäß der Ausrichtung auf einen naturorientierten Tourismus ist ein behutsamer Umgang mit der vorhandenen Landschaft anzustreben. Die bestehenden Landschaftsformationen mit ihren unterschiedlichen Teilräumen werden deshalb gezielt wiederhergestellt und zur Grundlage des städtebaulichen Konzepts entwickelt.

Die Ferienhausanlage wird im Inneren organisiert durch eine großzügige, elipsenförmige Grünfläche, die den Eingangsbereich (Rezeption und zentrale Einrichtungen) mit dem Strand verbindet. Der offene Grünraum bildet das Rückrad der Anlage, das den Gästen die Orientierung erleichtert und einen gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereich hoher Qualität bereitstellt. Im Süden wird der zentrale Grünraum von den Reihe der „Gartenhäusern“ baulich gefasst, während sich im Norden die Bebauung aus punktförmigen Einzelhäusern locker in den Stieleichen-Bestand integriert. Von der zentralen Grünfläche wird der Blick immer wieder auf die Dünenlandschaft und die nahe Ostsee gelenkt.

Gemäß der landschaftlichen Gegebenheiten werden die Ferienhäuser in drei Bereiche unterschieden:

0) Waldhäuser

Im Anschluss an die bestehenden Finnhütten wird der nördliche Bereich nur extensiv genutzt. Die schlanken, zweigeschossigen Waldhäuser stehen unregelmäßig zwischen dem prägenden Stieleichenbestand. Der Waldboden wird teilweise renaturiert und wieder der natürlichen Entwicklung überlassen, so dass sich die heute fehlende Strauchschicht regenerieren kann und langfristig eine natürliche Verjüngung des Baumbestandes möglich wird. Die gebäudenahen Freibereiche werden baulich von den Naturbereichen abgesetzt (etwa als auskragende Holzdecks in den Obergeschossen).

□ Parkhäuser

Die zentrale gemeinschaftliche Grünfläche wird im Süden durch die Reihe der Parkhäuser räumlich gefasst. Auf der nahezu ebenen Fläche der alten Sportanlagen entwickelt sich eine Bebauung aus ein- bis eineinhalbgeschossigen Doppelhäusern. Eine entsprechende

Bepflanzung (Rhododendron, etc.) könnte den park- beziehungsweise gartenartigen Charakter dieser Fläche unterstreichen.

□ **Gartenhäuser**

Entlang des neu ausgebauten Verbindungswegs zum Strand entstehen Gartenhäuser als giebelständige, eingeschossige Einzelhäuser.

Architektonische Standards: Die Gestaltung der Gebäude setzt auf schlichte, jedoch einprägsame Formen. Natürliche Materialien wie Holz und Reet, Putz und Ziegel bestimmen das Bild. Ein modularer Aufbau der Architekturelemente ermöglicht eine große Variationsbreite, ohne dass der Eindruck chaotischer Vielfalt entsteht. Insbesondere der differenzierte Einsatz typisierter Ausbauelemente wie Eingänge, Balkone, Erker verleihen jedem Haus seine eigene unverwechselbare Identität.

Da die Gemeinde Eigentümerin der Fläche ist, kann auf die Festsetzung umfangreicher örtlicher Bauvorschriften zur Sicherung der architektonischen Qualität verzichtet werden. Statt dessen strebt die Gemeinde an, die Vorlage eines qualitativollen architektonischen Entwurfs sowie dessen verbindliche Umsetzung als Auflage beim Verkauf durchzusetzen.

2.1.2) Ferienanlage LEG Stralsund

Östlich im Anschluss an den Ferienpark Drewoldke wird eine separate kleine Anlage mit einem größeren Gemeinschaftsgebäude sowie ca. 5 bis 6 kleinen Ferienhäusern entstehen. Die Anlage wird über den neuen Weg erschlossen, es besteht die Möglichkeit einer Durchfahrt zum Campingplatz.

2.1.3) Ferienanlage Deutsche Bahn / Leipziger Feriengemeinschaft

Die Planung sieht für die bestehende Ferienanlage keinen quantitativen Ausbau der Übernachtungskapazitäten vor, wohl aber einer Erneuerung der Baulichkeiten und eine qualitative Aufwertung der Anlage auf den heute üblichen Standard im Beherbergungsgewerbe. Um das Qualitätsziel zu erreichen, ist vor allem eine Ausweitung der Wohn- und Nutzflächen je Gast anzustreben. Obwohl die Grundflächen der Gebäude weitgehend konstant bleiben, können die einzelnen Hauseinheiten durch das neu hinzukommende Dachgeschoss mehr Wohn- bzw. Nutzfläche erhalten. Gleichzeitig werden mit der baulichen Erneuerung die Voraussetzungen für eine Ausweitung der Saison geschaffen. Waren die weitgehend als Leichtbauten errichteten Gebäude bisher nur in der Hochsaison bewirtschaftet, soll zukünftig eine ganzjährige Beherbergung möglich sein, auch wenn die Anlagen außerhalb der Saison angesichts der ortsüblich geringen Auslastung nur teilweise belegt sein werden.

Für die Entwicklung der Anlage ist ein sicheres Baurecht notwendig, so dass die notwendigen Investitionen ohne falsche Rücksichtnahme auf den Bestandsschutz (als bisherige Rechtsgrundlage) durchgeführt werden können. Angesichts der bestehenden Waldflächen im unmittelbaren Umfeld müssen neu zu errichtende Gebäude einen Abstand von der südlichen Grundstücksgrenze einhalten. Eine Weiterentwicklung der bestehenden Gebäude kann nur im Rahmen des Bestandsschutzes zugelassen werden.

2.1.4) Ferienanlage Pestalozzischule

Die Ferienanlage im Südwesten des Plangebiets ist von der Pestalozzischule in Dresden langfristig gepachtet und wird als Schullandheim genutzt. Größere Investitionen werden kurz- bis mittelfristig nicht geplant, sie sollen jedoch auch nicht kategorisch ausgeschlossen werden. Angesichts der Nutzung als Schullandheim wird auch zukünftig eine im Vergleich mit den Nachbaranlagen dichtere Belegung (Betten je qm Grundfläche) für wahrscheinlich gehalten und in der Flächenbilanz dementsprechend berücksichtigt.

Angesichts der bestehenden Waldflächen im unmittelbaren Umfeld müssen neu zu errichtende Gebäude einen Abstand von der südlichen Grundstücksgrenze einhalten. Eine Weiterentwicklung der bestehenden Gebäude kann nur im Rahmen des Bestandsschutzes zugelassen werden.

2.2) Flächenbilanzen

Die zukünftig vier Ferienanlagen im Plangebiet werden zusammen im Endausbau über ca. 278 Betten verfügen, die größtenteils in freistehenden Einzelgebäuden mit jeweils einer Wohneinheit untergebracht werden.

	Grundstücksfläche	GR Gebäude		GR Hauptanlage		GF Gebäude	Betten
Ferienpark Drewoldke ¹ Gemeinde Altenkirchen	12.018 qm	1.600 qm	13%	1.800 qm	15%	2.960 qm	104 Betten
- Rezeption, Hausmeisterwohnung		150 qm				250 qm	—
- 11 Waldhäuser, II-Vollgeschosse		11 x 55 qm				1.210 qm	11 x 4
- 5 Doppelhäuser, I-Vollgeschoss		5 x 120 qm				1.000 qm	10 x 4
- 5 Finnhütten		5 x 60 qm				500 qm	5 x 4
Ferienanlage LEG Stralsund ¹	4.219 qm	550 qm	13%	630 qm	15%	850 qm	64 Betten
- Rezeption, Ferienwohnungen		150 qm				250 qm	8
- 6 Ferienhäuser, I Vollgeschoss		6 x 60				600 qm	6 x 4
Deutsche Bahn	5.079 qm	660 qm	13%	760 qm	15%	1.100 qm	42 Betten
- Zentralgebäude		180 qm				300 qm	10
- Doppelhaus		120 qm				200 qm	2 x 4
- 6 Finnhütten		6 x 60 qm				600 qm	6 x 4
Pestalozzi-Schule	5.234 qm	680 qm	13%	785 qm	15%	1.133 qm	68 Betten
- Zentralgebäude		80 qm				133 qm	8
- 10 Ferienhäuser		10 x 60 qm				1.000 qm	10 x 6
Summe	26.550 qm	3.490 qm	13%				278 Betten

¹ Der Ferienpark Drewoldke und die Ferienanlage der LEG-Stralsund werden durch eine freillige Umlegung / Flächentausch als abgeschlossene Einheiten gebildet, der genaue Grenzverlauf ist derzeit nicht bekannt.

Setzt man die geplanten Anlagen in Bezug zu den bestehenden Nutzungen, wird deutlich, dass mit der Planung kein quantitativer Ausbau angestrebt wird. Die versiegelte Fläche nimmt vielmehr gegenüber der derzeitigen Nutzfläche leicht ab, lediglich bei der Geschossfläche ist ein Zuwachs zu verzeichnen. Auch die Anzahl der Betten bleibt nahezu konstant. Bezogen auf die bestehenden Anlagen stellen sich die geplanten Veränderungen wie folgt dar:

	Bestand		Geplant		Veränderung	
	Größe	Anteil	Größe	Anteil		
Wochendpark Drewoldke						
Gebäudefläche	1.422 qm*	9%				
Gaststätte (600 qm), 22 Bungalows sowie sonstige Gebäude						
Wohnwagen	1.226 qm	8%				
64 Wohnwagen als Dauercamper in nicht mobilen Anlagen, teilw. mit eingezäunter Parzelle und befestigter Terrassen						
Summe Grundfläche	2.648 qm	16%	2.150 qm	13%	- 498 qm	- 19%
Geschossfläche	2.648 qm		3.810 qm ¹		1.162 qm	44%
Versiegelte Flächen	1.302 qm	7%	keine	0%	- 1.302 qm	- 100%
Private Wege / Terrassen als Schwardecke o. Betonfläche						
teilversiegelte Flächen	1.990 qm	11%	2.760 qm	17%	770 qm	39%
Private Wege						
Gesamtorundstück	16.237 qm	100%	16.237 qm	100%	—	—
Wohneinheiten / Betten		165 Betten ²		168 Betten	3 Betten	2,00%

¹ 1.560 qm GR mit EG und ausgebautes DG, 605 qm GR mit II Vollgeschossen ohne DG

² 66 Standplätze mit schätzungsweise jeweils ca. 2,5 Betten

	<i>Bestand</i>		<i>Geplant</i>		<i>Veränderung</i>	
Ferienanlage Deutsche Bahn						
Gebäudeflächen Massives Wohngebäude (110 qm), 12 große und 6 kleine Bungalows, Sanitär- gebäude, div. Schuppen	557 qm	11%	660 qm	13%	103 qm	18%
Geschossfläche	557 qm	---	ca. 1100 qm ¹	---	543 qm	97%
teilversiegelte Flächen	n.b.		866 qm	17%		
Gesamtgrundstück	5.106 qm	100 %	5.106 qm	100 %	---	---
Wohneinheiten / Betten	ca. 48 Betten ¹		ca. 42 Betten		- 6 Betten	- 13%

1 EG und 2/3 ausgebautes Dachgeschoss

2 keine offiziellen Angaben über die Kapazität, die Schätzung beruht auf 3 Betten je großer Bungalow und 2 Betten je kleiner Bungalow

	<i>Bestand</i>		<i>Geplant</i>		<i>Veränderung</i>	
Ferienanlage Pestalozzischule						
Gebäudeflächen	621 qm	12 %	max. 680 qm	13%	59 qm	10%
Geschossflächen	621 qm	---	1.133 qm ¹	---	512 qm	83%
teilversiegelte Flächen	n.b.		866 qm	17%		
Gesamtgrundstück	5.212 qm	100 %	5.212 qm	100%	---	---
Gebäude Flst. 49/11 auf ca. 1.260 qm Lichtung	65 qm zzgl. 66 qm Wwg		---	0%	- 65 qm	
Wohneinheiten / Betten	56 Betten ²		ca. 68 Betten ¹		ca. 12 Betten	21%

1 EG und 2/3 ausgebautes Dachgeschoss

2 50 Betten in der Ferienanlage der Pestalozzischule, 6 Betten in Bungalow und Wohnwagen auf Flst. 49/11

3 angesichts der Nutzung als Schullandheim werden 6 Betten je Haus angesetzt

	<i>Bestand</i>		<i>Geplant</i>		<i>Veränderung</i>	
Summe Gebäudegrundfläche	3.891 qm		3.490 qm		- 401 qm	- 10%
Summe teilvers. Flächen	bk		4.614 qm			
Summe Geschossflächen	3.891 qm		6.043 qm		2.152 qm	55%
Summe Betten	ca. 269 Betten		ca. 278 Betten		ca. 6 Betten	ca. 2%

2.3) Erschließung

2.3.1) Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über eine in den letzten Jahren bereits ausgebaute Straße entlang der Felder erschlossen, die am nördlichen Ortsende des Ortes Juliusruhe an die L 30 anbindet.

2.3.2) Innere Erschließung

Derzeit bestehen im Plangebiet unterschiedliche, handtuchartige Grundstücke, die größtenteils direkt an die im Westen des Plangebiets verlaufende Straße angrenzen. Nur die beiden Flurstücke der Ferienanlage der Deutschen Bahn AG verfügen nicht über eine Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen. Angesichts des für die bauliche Nutzung ungeschickten Grundstückszuschnitts ist die innere Erschließung jedoch im Interesse aller Anlieger neu zu regeln. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine Grundstücksteilung (Auflösung der Anlagen zugunsten einzelner privater Ferienhäuser) langfristig rechtlich nicht verhindert werden kann. Der Bebauungsplan sieht dementsprechend neben den öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb der Baugebietsflächen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vor, die die Erschließung auch in den zusammenhängenden Anlagen regeln und damit Schwierigkeiten und Fehlentwicklungen bei einer unkontrollierten Parzellierung vorbeugen.

Als Konsequenz sieht der B-Plan eine neue Anliegerstraße vor, der sich in ihrer Lage am derzeit bestehenden, aber nicht formell als Verkehrsfläche ausgewiesenen und witterungsabhängig nur eingeschränkt befahrbaren Waldweg orientiert. Die Anliegerstraße durchläuft das Plangebiet von Westen nach Osten und stellt gleichzeitig einen rechtlich gesicherten Zugang zum

Strand dar. Im Interesse aller Anlieger / Gäste wird so ein zentraler Strandzugang langfristig gesichert und gemäß den heutigen Anforderungen ausgebaut (Zufahrt für Strandreinigung / Rettungsdienst).

Die offizielle Widmung bzw. der Ausbau des Weges ermöglicht eine Neuordnung der Nutzungseinheiten (mit einer freiwilligen Bodenordnung), so dass zusammenhängende, für eine Bebauung sinnvolle Grundstückszuschnitte entstehen. Gleichzeitig erschließt der Weg die derzeit nur über private Grundstücke erreichbare Ferienanlage der Deutschen Bahn AG.

2.3.3) Ver- und Entsorgung

Elektroversorgung

Das Plangebiet wird von der e.dis AG mit Strom versorgt.

Die Zuleitung der Ferienanlage im Süd-Osten (Deutschen Bahn AG) verläuft entlang der südlichen Grenze des Flst. 45. Diese derzeit private Fläche wird zukünftig offiziell als Verkehrsfläche gewidmet sein (bzw. Verkehrsgrün), so dass die Darstellung eines Leitungsrechts zur Sicherung des Anlagenbestands überflüssig ist.

Wasserversorgung

Im Jahr 2000 wurde die Trinkwasserleitung durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehndlung Rügen erneuert und das Plangebiet an die TWF Banz angeschlossen. Das TW-Einzugsgebiet unmittelbar nördlich des Plangebiets wird damit nicht mehr benötigt.

Abwasserentsorgung

Die in dem Bereich befindlichen Einrichtungen wurden bisher über geschlossene Sammelgruben aus DDR-Zeit gesammelt und vom Abwasserzweckverband abgefahren. Da es aber immer wieder zu Schwarzeinleitungen (in den das Gebiet querenden Vorfluter der Regenwasserentwässerung der Gemeinde Altenkirchen) kam, wurde der Anschluss des Gebiets an die Kanalisation vorbereitet. Hierzu werden ca. 750-800 m Druckrohrleitung gebaut werden müssen, so dass das Gebiet an die zentrale Abwasseranlage Lobkewitz angeschlossen werden kann. Die notwendige Erweiterung der Kläranlage Lobkewitz wurde inzwischen begonnen, die Arbeiten sollen im Frühjahr 2006 abgeschlossen werden.

Die Abwasserentsorgung des Gebiets kann damit als gesichert gelten.

Niederschlagswasserentsorgung

Am nördlichen Rand des Plangebiets verläuft die in einem verrohrten Vorfluter (NW 700) geführte Regenwasserentsorgung der Ortslage Altenkirchen. Die im Plangebiet anfallenden Niederschläge werden je nach Bodenbeschaffenheit dezentral versickert oder in die bestehende Vorflut eingeleitet.

Angesichts der sandigen Böden sowie der geringen Bebauungsdichte kann von einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ausgegangen werden.

3) Festsetzungen

3.1) Art und Maß der Baulichen Nutzung

3.1.1) Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet zur Erholung nach § 10 BauNVO, Zweckbestimmung Ferienhausgebiet festgesetzt. Das Ferienhausgebiet dient der Unterbringung eines ständig wechselnden Personenkreises; private Zweitwohnsitze sind ausgeschlossen. Dauerwohnungen sind nur als Wohnungen für Betriebsinhaber bzw. sonstige Aufsichtspersonen zulässig, sofern sie für den Betriebsablauf notwendig sind (z.B. wegen Bewirtschaftung oder Sicherheit).

3.1.2) Maß der baulichen Nutzung

Angesichts der Eigentumsstruktur mit wenigen Eigentümern hätte es nahegelegen, das Maß der baulichen Nutzung je Ferienanlage als GR mit absoluter Flächenangabe festzusetzen. Da eine zukünftige Grundstücksteilung aber nicht sicher ausgeschlossen werden kann, wird das Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die Grundstücksfläche als Grundflächenzahl festgesetzt, wobei im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Anlagen einheitlich von einer Überbauung von ca. 13 % für Gebäude bzw. ca. 15 % für die Hauptanlage (Gebäude zugänglich ca. 10 qm Terrassen je Wohneinheit, vgl. § 19 (4) BauNVO) ausgegangen wird.

Je Ferienanlage wird dabei eine Teilfläche von ca. 25 % der Grundstücksfläche als Grünfläche bzw. im Fall des Ferienparks Drewoldke als Grün- und Verkehrsfläche festgesetzt, das Maß der baulichen Nutzung beträgt für die verbleibende Baugebietsfläche dementsprechend einheitlich 0,2. Im nördlichen Bereich des Ferienparks Drewoldke wird das Maß der baulichen Nutzung zusätzlich durch die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche bestimmt.

	<i>Ferienpark Drewoldke Ferienanlage LEG-Stralsund</i>		<i>Deutsche Bahn</i>		<i>Pestalozzi-Schule</i>	
Baugebietsfläche	ca. 13.180 qm	75%	ca. 3.850 qm	76%	ca. 3.990 qm	76%
Zulässige Grundflächen Hauptanlage ¹	ca. 2.510 qm	15%	ca. 770 qm	15%	ca. 800 qm	15%
GRZ 0,3 gemäß (§19(4) BauNVO)	ca. 3.950 qm		ca. 1.160 qm		ca. 1.200 qm	
Grünflächen	ca. 2.900 qm	18%	ca. 1.225 qm	24%	ca. 1.245 qm	24%
Grundstücksgröße	16.237 qm	100%	5.079 qm	100%	5.234 qm	100%

¹ Die zulässige Grundfläche des Ferienparks Drewoldke wird auf einer Teilfläche von 7.642 qm bestimmt durch die GRZ von 0,2 (Grundfläche max. 1.530 qm) sowie durch 14 Baufenster für Gebäude mit max. 70 qm Grundfläche / Hauptanlage (980 qm). Die zulässige Grundfläche bei den Anlagen der Deutschen Bahn sowie der Pestalozzi-Schule wird bestimmt durch die GRZ von 0,2.

Die Anzahl der Vollgeschosse richtet sich nach der Lage, d.h. nimmt Rücksicht auf die Besonderheit der landschaftlichen Situation. Dabei erschien es wichtig, dass die zwischen den Bäumen stehenden Gebäude insbesondere im Noden des Plangebiets möglichst klein und schmal bleiben; zum Ausgleich für die durch Baufenster erzwungenen geringen Grundfläche wurde eine Zweigeschossigkeit ermöglicht. Angesichts der Nähe zur Straße (Zittkower Weg) wird die Firsthöhe hier ergänzend auf 9 m über Gelände beschränkt.

Aus ähnlichen Gründen wurde auch für die Gebäude in den östlichen und südlichen Randbereichen des Plangebiets ausnahmsweise eine Zweigeschossigkeit zugelassen, sofern die Gebäude schlank und hoch bleiben, d.h. eine geringe Grundfläche von max. 60 qm aufweisen.

3.1.3) Überbaubare Grundstücksflächen / Baufenster

Insbesondere in den Anlagen der Pestalozzischule sowie der Deutschen Bahn werden relativ umfangreiche Baufenster vorgesehen, die verschiedene Gebäudestellungen erlauben. Damit soll den Eigentümern ermöglicht werden, eine zukünftige Bebauung sowohl als Neukonzeption als auch als Weiterentwicklung der bestehenden Strukturen anzugehen. Die Wahlmöglichkeit findet jedoch ihre Grenzen an externen gesetzlichen Vorgaben, deren Einhaltung bislang nicht gewährleistet ist. Insbesondere bauliche Anlagen, die innerhalb des Waldabstandsbereichs bestehender Waldflächen liegen, können nur im Rahmen des Bestandsschutzes weiterentwickelt werden; eine Neubebauung am gleichen Ort muss unterbleiben.

3.2) Festsetzungen zur Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung betreffen sowohl den Erhalt ökologisch wertvoller Bereiche als auch die Neupflanzungen, so dass der Eingriff sowohl aus naturschutzfachlicher wie forstwirtschaftlicher Sicht innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden kann.

Als wichtigste Maßnahmen sind zu nennen:

- Erweiterung des Küstenschutzwaldes (Flächen A 1 und A 2)

durch Neupflanzung und Sukzession in Verbindung mit der Anlage eines Strauchsaumes gegenüber den Wegeflächen,

- Anlage einer parkartigen Grünfläche (Fläche A 3),
- Ausbildung von Flächen für die freie Sukzession zwischen den Waldhäusern (Fläche A 4) zum Schutz des Baumbestands.

Die Festsetzungen zur Grünordnung werden dabei einzelnen Baufeldern zugeordnet, da nicht von einer sofortigen Umsetzung der Gesamtmaßnahme ausgegangen werden kann. Insbesondere für den von der Pestalozzi-Schule bewirtschafteten Bereich bestehen bislang keine konkreten Ausbaupläne, so dass eine sofortige Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen nicht notwendig wird.

3.3) Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften regeln vor allem eine einheitliche Dachausbildung (geneigtes Satteldach mit reduzierten Gauben) sowie eine abgestimmte Ausrichtung des Firsts: traufständig südlich der neuen Anliegerstraße sowie entlang der gemeinschaftlichen Grünfläche, giebelständig nördlich der Anliegerstraße.

Auf weitergehende Festsetzungen wird verzichtet, da ein Großteil der zentralen Flächen sich im Besitz der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft Altenkirchen befindet, so dass der Gemeinde über die Festsetzungen des Bebauungsplan hinaus Einflussmöglichkeiten gegeben sind.

4) Auswirkungen der Planung

4.1) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Der Neubau der Ferienanlage Drewoldke verursacht einen Eingriff, der im Rahmen eines Grünordnungsplans differenziert bewertet wird und dessen zentrale Aussagen im Folgenden gekürzt wiedergegeben werden.

4.1.1) Bestandsaufnahme: Biotop- und Nutzungstypen

Charakteristisch für das Plangebiet ist, dass die meisten Flächen anthropogen überprägt sind, aber noch Relikte der ursprünglichen Biotoptypen des Küstenbereiches aufweisen. Bereichsweise haben sich weitere Arten angesiedelt, die der Vegetation einen ruderalen Charakter geben. Neben den Biotoptypen, die typisch für den Siedlungsbereich sind, kommen damit zahlreiche Biotoptypen der freien Landschaft vor. Die naturnah ausgeprägten Biotope kommen in größerer Ausdehnung vor allem im Osten und Südwesten vor. Der Standort des Gebietes ist dabei vorwiegend durch extreme Bedingungen, d. h. einen trockenen, mageren Boden- und Wasserhaushalt, häufige Winde etc., gekennzeichnet.

Nachfolgend wird zunächst ein Überblick über die vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen des Gebietes gegeben:

Biotop- und Nutzungstypen	Schlüssel nach M-V Kartieranleitung*	Kurzbeschreibung	Schutzstatus
Naturnaher Kiefern-Trockenwald	WKD	Im Nordosten des Gebietes befindet sich ein Kiefernwaldbestand auf einer Graudüne am östlichen Rand des Gebietes. Im Unterwuchs kommen Vogelkirschen (<i>Sorbus aucuparia</i>) und Eichen (<i>Quercus robur</i>) vor. Die Krautschicht hat stellenweise eine geringe Deckung, so dass offener Sandboden ansteht. Die Baumschicht ist relativ licht. Der Bestand ist an dieser Stelle standortheimisch. Als Düne ist der gesamte Komplex ein nach § 20 LNatG M-V geschützter Biotop.	§ 20 LNatG M-V
Nadelholzbestand mit Anteil heimischer Laubhölzer	WMC	Im Südwesten des Gebietes befindet sich ein kleiner Misch-Waldbereich. Er setzt sich aus Kiefern (<i>Pinus sylvestris</i>), Eichen und Kirschen (<i>Prunus avium</i>) zusammen. Eine Strauchschicht ist kaum ausgebildet. Im Zentrum des Waldes befindet sich ein Ballspielfeld (s. u., PZS). An diesem vorbei ziehen sich Trampelpfade durch den Bestand (s. u., OVD). Im südlichen und südwestlichen Randbereich des Waldes befinden sich Gebäude der Ferienhüttenanlage (s. u., PZF).	
Mesophiles Laubgebüsch	BLM	Mesophile Gebüsch sind im Gebiet u. a. von Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) dominierte Bestände, die auf frischen Mineralböden vorkommen.	
Ruderalgebüsch	BLR	Auf nährstoffreichen Standorten haben sich Ruderalgebüsch ausgebreitet. Kennzeichnende Gehölzart ist vor allem Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>).	
Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	BFX	Die größeren, im Osten des Gebietes gelegenen Gehölze sind den Feldgehölzen zugeordnet worden. Die südlicheren Gehölze werden zum Teil vom Kiefern dominiert. Eine geschlossene gräserdominierte Krautschicht ist zumeist vorhanden. Da sich die Gehölze nicht in der freien Landschaft befinden und nicht von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben sind, fallen sie nicht unter den Schutz des § 20 LNatG M-V. Die einzige Ausnahme stellen die Gehölze im Südosten dar. Die überwiegend von Kiefern dominierten Bestände sind teilweise als Feldgehölze, teilweise als Graudüne (s. u., KDG) geschützt.	(§ 20 LNatG M-V)
Strauchhecke	BHF	Es gibt nur eine ausschließlich aus heimischen Gehölzen aufgebaute Hecke im Gebiet. Sie befindet sich im Norden als Begrenzung zum letzten östlich gelegenen Wohnwagen.	
Baumreihe	BRR	Es gibt im Gebiet nur eine Baumreihe. Sie liegt am südwestlichen Gebietsrand und setzt sich aus älteren Hybrid-Pappeln (<i>Populus spec.</i>) zusammen.	
Älterer Einzelbaum	BBA	Die Baumbestände im Gebiet sind in den zentralen, großflächigen Bereichen, die durch die Ferienhausbebauung dominiert werden, als Einzelbäume erfasst worden. Bei den als ältere Einzelbäume erfassten, großkronigen Bäume handelt es sich zumeist um Pappeln (<i>Populus spec.</i>).	
Jüngerer Einzelbaum	BBJ	Verteilt im Gebiet befinden sich zahlreiche jüngere Einzelbäume unterschiedlicher Arten. Zum Teil handelt es sich um Kiefern, daneben kommen auch einige Laubgehölze vor wie Erlen, Eschen, Kirschen etc.	
Dünegras (Graudüne)	KDG	Im Südosten des Gebietes befindet sich eine Graudüne. Die Fläche unterliegt keiner Nutzung. Die Vegetation ist dicht und setzt sich aus Arten wie Schaf-Schwinger (<i>Festuca ovina</i>) u. a. zusammen. An der Böschung befinden sich einige Kiefern, die den Feldgehölzen (s. o., BFX) zugeordnet wurden.	§ 20 LNatG M-V
Ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	RHU	Aufgrund der mageren Standortbedingungen gibt es kaum nitrophile Staudenfluren im Gebiet. Ein großflächiger Ruderalbereich liegt im Nordosten des Gebietes an einer Halle, die als Gaststätte genutzt wird. Stellenweise sind die ruderalen Kriechrasen kleinflächig mit Ruderalfluren vergesellschaftet.	
Ruderaler Kriechrasen	RHK	Die Ruderalen Kriechrasen haben sich im Gebiet teilweise aus nicht mehr gepflegten Schnittgras entwickelt. Sie werden von Gräsern wie Quecke und Land-Reitgras dominiert. Die Übergänge zu den o. a. Ruderalen Staudenfluren und zu artenreichen Zierrasen (s. u., PEG) sind stellenweise fließend und daher schwer abzugrenzen. Teilweise kommen in den Übergangsbereichen auch Arten der Graudünevegetation vor, so z. B. bei der größten Fläche im Südosten des Plangebietes.	
Ruderaler Trittrflur	RTT	Größere Trittrfluren befinden sich nur im Süden des Gebietes zwischen den Ferienhütten. Sie sind aufgrund des starken Vertritts der Flächen entstanden. Teilweise werden die Flächen zwischen den Gebäuden als Spielflächen für Ballsportarten genutzt.	
Sonstiger Offenbodenbereich	XAS	Es gibt im Gebiet verteilt mehrere vegetationsfreie Flächen, bzw. Offenbodenbereiche. Überwiegend sind sie durch starke Druckbelastungen aufgrund des Befahrens mit Fahrzeugen oder des Vertritts entstanden. Randlich gehen diese Offenbodenbereiche zumeist in den Biototyp der o. a. Ruderalen Trittrfluren über. Bei der größten Fläche im Osten des Gebietes handelt es sich jedoch um einen offenen Sandbodenstandort auf einer Graudüne. Als Düne fällt dies Fläche daher unter den Schutz des § 20 LNatG M-V.	(§ 20 LNatG M-V)

Biotop- und Nutzungstypen	Schlüssel nach M-V Kartieranleitung*	Kurzbeschreibung	Schutzstatus
Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten	PHY	Verteilt im gesamten Gebiet, befinden sich im Bereich der Gebäude angepflanzte Gebüsch, die sich überwiegend aus nichtheimischen Gehölzarten und Ziergehölzen (z. B. <i>Symphoricarpos spec.</i>) zusammensetzen. Die Übergänge zu den o. g. Gebüschtypen "BLM" und "BLR" können fließend sein.	
Siedlungshcke aus nichtheimischen Gehölzarten	PHW	Im nördlichen Teil des Gebietes befinden sich zur Abgrenzung der Stellplatzflächen der Wohnwagen an mehreren Stellen Hecken. Diese werden intensiv gepflegt und sind überwiegend niedrig. Einige sind sehr lückig. Aufgrund ihrer zum Teil schlechten Ausprägung wurden nicht alle Hecken flächenscharf erfasst. Die Hecken setzen sich zum überwiegenden Teil aus nichtheimischen Arten zusammen.	
Artenreicher Zierrasen	PEG	Im Gebiet gibt es ein paar Rasenflächen, die nicht mehr intensiv gepflegt werden, aber noch nicht die Artenzusammensetzung der ruderalen Kriechrasen aufweisen. Am Westrand des Gebietes handelt es sich vor allem um linear ausgebildetes Straßenbegleitgrün, das in größeren Abständen gemäht wird als die unten genannten artenarmen Zierrasen (s. PER).	
Artenarmer Zierrasen	PER	Den größten Flächenanteil im Plangebiet nehmen intensiv gepflegte Schnittrasen ein. Es sind eher artenarme, grasdominierte Bestände. Sie liegen zwischen den baulichen Anlagen. Teilweise ist die Vegetationsnarbe durch Vertritt und das Befahren mit Fahrzeugen lückig.	
Beet/ Rabatte	PEB	Kleine Rabatten sind im Gebiet nicht erfasst worden. Nur drei besonders auffällig bepflanzte und gestaltete Zierbeete wurden kartiert. Sie befinden sich im Zentrum des Gebietes im Bereich von fest installierten Wohnwagen.	
Campingplatz	PZC	Der Nordwesten des Gebietes wird als Ferienanlage für Wohnwagen/ -mobile genutzt. Die Bauwerke sind unter diesem Biotoptyp erfasst, während die dazwischen liegenden Flächen näher ausdifferenziert wurden. Die Wagen befinden sich mit relativ gleichmäßiger Dichte im Gebiet verteilt und sind zum Großteil fest installiert. Die meisten sind um Häuszelte oder feste Anbauten erweitert.	
Ferienhäuser	PZF	Die Ferienanlage im Süden des Gebietes besteht überwiegend aus gleichmäßig verteilten und angeordneten Hütten. Diese sind, abgesehen von dem im Westen gelegenen Hauptgebäude, aus farbig lackiertem Holz gebaut. Alle Gebäude sind unter diesem Biotoptyp erfasst, während die dazwischen liegenden Flächen näher ausdifferenziert wurden.	
Sonstige Sport- und Freizeitanlage	PZS	Innerhalb des Ferienhüttengebietes im Südwesten (s. o., PZF) befinden sich zwei regelmäßig genutzte Sport- bzw. Freizeitflächen. Innerhalb des Waldes im Westen (s. WMC) befindet sich ein Volleyballspielfeld, östlich davon eine fest installierte Tischtennisplatte.	
Pfad-, Rad- und Fußweg	OVD	Durch das Gebiet ziehen sich in einigen Bereichen nicht angelegte, sondern durch regelmäßigen Vertritt entstandene, schmale Trampelpfade, insbesondere in den beiden Waldbereichen im Südwesten (s. WMC) und Nordosten (s. WKD).	
Versiegelter Rad- und Fußweg	OVF	Im Südwesten und Nordosten des Gebietes befinden sich mit Betonplatten befestigte Wege, die als Fußwege oder als Wege für den einspurigen Fahrzeugverkehr dienen.	
Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt	OVU	Die Hauptwege im Gebiet sind alle unbefestigt und teilweise erst durch regelmäßiges Betreten oder Befahren entstanden, da die Rasenflächen auf den sandigen Standorten gegenüber diesen Belastungen besonders empfindlich sind. Teilweise sind die Wege sehr breit ausgefahren. Die Vegetation an den Wegrändern ist durch Arten der Ruderalen Trittluren (s. o.) u. a. grasdominierte Bestände gekennzeichnet.	
Parkplatz, versiegelte Freifläche	OVP	Innerhalb der Ferienanlage (s. PZC und PZF) verteilt befinden sich mehrere zumeist mit Betonplatten befestigte Flächen unterschiedlicher Größe. Sie werden nicht als Parkplätze oder Gehwege genutzt sondern bspw. als Terrassenflächen.	
Kleiner Müll- und Schuttplatz	OSM	Im Gebiet sind an vier Stellen relativ kleine Ansammlungen von Kompost, Müll oder Schrott als "kleiner Müll- und Schuttplatz" erfasst. Abgesehen von einer Müllstelle im Nordosten des Gebietes befinden sich diese zumeist auf unversiegelten Flächen. Eine größere Schnittgut- und Kompostlagerfläche liegt am westlichen Rand des Gebietes innerhalb des o. g. Mischwaldes (s. WMC).	

4.1.2) Bewertung

Das Plangebiet weist heterogene Biotopstrukturen auf. Der ökologische Stellenwert der entsprechenden Biotop- und Nutzungstypen ist dabei unterschiedlich.

- Die Gehölzbestände und die Graudünen im östlichen Teil des Plangebietes haben die

höchste Wertigkeit. Sie bieten Lebensraumstrukturen sowohl für die Fauna, als auch Standorte für heimische Pflanzenarten.

- Die Bedeutung der mit Ruderalarten bewachsenen Flächen ist ökologisch nicht ganz so hochwertig einzustufen. Allerdings stellen sie dennoch im Zusammenhang mit den wertvolleren Biotopen einen Lebensraumkomplex dar, der von verschiedenen Tierarten genutzt werden kann.
- Die baulichen Anlagen bzw. die überbauten Gebiete sind nur von geringerer Bedeutung. Sie haben einen negativen Einfluss auf die abiotischen Verhältnisse im Planungsgebiet. Für die meisten Tier- und Pflanzenarten bieten sie darüber hinaus keine Lebensraumstrukturen.
- Die versiegelten Flächen im Gebiet haben nahezu keinen ökologischen Wert. Sie bieten weder Lebensraumstrukturen für Tierarten noch Standorte für Pflanzenarten, so dass keine natürlichen Prozesse stattfinden können. Insgesamt werden die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Klima und Luft negativ durch die Versiegelung beeinflusst.

Das Gebiet ist nahezu flächendeckend anthropogen überformt und entsprechend in einigen Bereichen bereits stark vorbelastet. Auf das Landschaftsbild wirken besonders einige der Anlagen und Müllplätze im nördlichen Teil des Gebietes beeinträchtigend, da sie kaum durch niedrige Gehölze verdeckt sind. Sie sind von Weitem allerdings nicht sichtbar. Erhebliche Gefährdungen des Boden- und Wasserhaushaltes liegen darüber hinaus auf der gesamten Fläche aufgrund der hohen Empfindlichkeit des Standortes vor. Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens sind möglich zukünftige Gefahrenquellen auszuschließen oder zu sichern und Altlasten, d. h. unkontrollierte Müllablagerungen, zu beräumen.

Die Wegverbindung durch das Gebiet zum Strand ist derzeit nicht für die Öffentlichkeit ausgewiesen und der Küstenabschnitt der Gemeinde Altenkirchen damit bislang nicht ausreichend erschlossen und erlebbar.

Zusätzlich stellt das Vorkommen und die Ausbreitung zahlreicher nichtheimischer oder nicht standortgerechter (Zier-)Arten eine Beeinträchtigung für die heimische Flora dar. Durch die hiermit verursachte Verdrängung heimischer Pflanzenarten, gehen entsprechend auch die Lebensraumstrukturen für die an diese gebundenen heimischen Tierarten zurück.

4.1.3) Ermitteln und Bewerten der Eingriffe

Der Ausbau der Erschließung und die Neuordnung der bestehenden Ferienanlage stellen einen Eingriff in Natur und Umwelt dar. Die mit dem Bauprojekt einhergehende Anlage neuer Gehölzflächen, Pflanzung von Einzelbäumen und Strauchgruppen, sowie die Entsiegelung von Flächen und der Rückbau von Ferienhütten und Campingwagen führen jedoch zu einer Verbesserung des bisherigen Zustandes. Nach § 1a BauGB sind Eingriffe nur dann ausgleichspflichtig, wenn sie nicht bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Im Nachfolgenden werden die Eingriffe und ihre Auswirkungen unter Beachtung möglicher Aufwertungen des Bestandes näher spezifiziert. Abschließend werden die ausgleichspflichtigen Eingriffe den als Ausgleich anzurechnenden Aufwertungen des Bestandes gegenübergestellt.

Auswirkungen auf Böden und Relief: Durch das vorgesehene Bauprojekt kommt es zur Versiegelung bisher unversiegelter Flächen. Im Gegenzug finden an anderer Stelle im Gebiet aber auch Entsiegelungen statt. Zudem wird für die geplante Bebauung ein Großteil der bereits versiegelten Flächen genutzt. Der Anteil versiegelter Flächen (Straßen, Wege, Plätze, Lagerflächen und Gebäude) beträgt derzeit ca. 15 % und liegt bei Umsetzung aller durch den Bebauungsplan ermöglichter Bebauung bei 16 %.

Eingriffe in das Schutzgut Boden können multifunktional ausgeglichen werden. Zusätzlich muss jedoch bei der Bilanzierung die Kompensation für den vollständigen Funktionsverlust durch neue Bodenversiegelung im Rahmen des Vorhabens berücksichtigt werden. Der Ausgleich kann entweder über die Extensivierung bisher intensiv genutzter Flächen oder über die Entsiegelung geeigneter Flächen erfolgen.

Auswirkungen auf den Wasserhaushalt: Durch den Bebauungsplan wird es nur zu einer äußerst geringen Erhöhung der Versiegelung von 15 % auf 16 % kommen. Bei getrennter Ableitung des Oberflächen- und Schmutzwassers und möglichst weitgehender Versickerung des unverschmutzten Oberflächenwassers sind die Eingriffe in den Wasserhaushalt soweit wie möglich minimiert. Eingriffe in das Schutzgut Wasser können multifunktional ausgeglichen werden.

Auswirkungen auf das Klima: Durch die neue Bebauung werden sich keine Veränderungen der klimatischen Situation für das Plangebiet ergeben, da die klimarelevanten Strukturen, d. h. versiegelte Flächen, Gehölze u. a. weitgehend gleich bleiben. Demzufolge sind auch keine negativen Einflüsse auf an das Plangebiet grenzende Flächen zu erwarten.

Auswirkungen auf die Vegetation: Im Rahmen des Vorhabens werden weitgehend bereits versiegelte Standorte überplant. In einigen Bereichen kommt es zu umfangreichen Entsiegelungen und zum Rückbau von Bauwerken. Insgesamt sind von der Bebauung und dafür notwendige Geländemodellierungen und ggf. temporäre Beseitigung der Vegetation große Teile des Gebietes betroffen. Bei den betroffenen unversiegelten Standorten handelt es sich überwiegend um artenarme Zierrasen. Gefährdete Arten kommen hier nicht vor. In die nach § 20 LNatG M-V geschützten Biotope im östlichen Teil des Geltungsbereiches wird nicht eingegriffen.

Einige Einzelbäume müssen aufgrund der Planungen beseitigt werden. Hierbei handelt es sich aber überwiegend um nicht standortgerechte Hybridpappeln. Zudem kommt es an anderer Stelle im Plangebiet zu umfangreichen Baum-Neupflanzungen. Da sich weder die Vegetationsstruktur noch die Nutzungsintensität ändern und das Vorhaben keine verringerte Wertigkeit der Vegetationstypen zur Folge hat, sind insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auswirkungen auf die Fauna: Da es zu keiner Nutzungsänderung und großflächigen Biotopbeseitigung im Plangebiet kommt, werden auch die Lebensräume der Fauna nicht erheblich verringert oder beeinträchtigt werden. Seltene Tierarten mit einer hohen Fluchtdistanz sind, da es sich auch derzeit um kein störungsarmes Gebiet handelt, nicht zu erwarten. Auswirkungen auf das Artenspektrum wird es nicht geben. Zudem können mögliche negative Eingriffswirkungen durch neugeschaffene störungsarme Randbereiche, weitgehende Erhaltung der Gehölzbestände sowie im Plangebiet ausgeglichen werden.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild: Mit der Neuordnung der Ferienanlage Drewoldke ergeben sich nachhaltige Veränderungen des Landschaftsbilds. Diese stellen aber eher eine Aufwertung gegenüber dem durch die vorhandene, teilweise marode Infrastruktur und Bebauung vorbelasteten Bestand dar. Die auffallenden hellen Campingwagen und ungeordnet errichteten Bauwerke werden beseitigt und durch feste Gebäude ersetzt, die aus natürlich wirkenden Materialien gebaut werden und sich farblich nicht deutlich abheben werden. Die vorhandenen, landschaftsbildwirksamen Gehölzbestände können weitgehend erhalten oder ersetzt werden.

Es wird insgesamt ein einheitliches, geordnetes Bild entstehen. Neue Grünflächen, die von der Bebauung gänzlich frei gehalten werden, werten das Landschaftsbild erheblich auf. Durch insgesamt locker geplante Bebauung werden interessante Blickbeziehungen erhalten bleiben.

Negative Auswirkungen können darüber hinaus durch eine angemessene Festlegung der maximal zulässigen Gebäudehöhen vermindert werden. Die einzigen mehrgeschossigen Gebäude sind im Nordwesten vorgesehen. Aufgrund des umgebenden Baumbestandes und der geplanten Sukzession in diesem Bereich, werden diese Ferienhütten aber weitgehend der Sicht entzogen sein.

Zusätzlich wird der östlich gelegene Ostseestrand durch die Einrichtung einer öffentlichen Wegeverbindung zugänglich gemacht.

Im vorliegenden Fall handelt es sich ein Vorhaben im Außenbereich, der allerdings bereits intensiv als Ferienanlage genutzt wird. Damit stellt der Standort einen geeigneten Bereich für eine bauliche Nutzung dieser Art dar.

4.1.4) Minimierungsmaßnahmen

Insgesamt stellt der Bebauungsplan einen Kompromiss zwischen einer möglichst weitgehenden Eingriffsvermeidung und der baulichen Folgenutzung des bereits seit langem touristisch genutzten Geländes dar. Die verbleibenden gemäß § 1a BauGB ausgleichspflichtigen Eingriffe werden durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen oder in sonstiger Weise kompensiert. Ökologisch wertvolle Bereiche werden erhalten.

4.1.5) Kompensationserfordernis

Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust): Im Plangebiet sind hiervon Biotoptypen mit Wertigkeiten von 0 bis 4 betroffen. Damit fallen hierunter auch Biotoptypen mit Funktionen besonderer Bedeutung (Wertstufe >1). Das Kompensationserfordernis wird im unteren Bereich festgelegt, da sich aufgrund der Erfassungen und der intensiven Nutzung und Frequentierung des Gebietes für die meisten Flächen eine unterdurchschnittliche Bedeutung darstellt. Die Funktionen als Lebens- und Nahrungsraum für verschiedene Tiergruppen ist als gering einzustufen. Bei den Älteren Einzelbäumen (BBA) wurde nur ein Kompensationserfordernis von 4 angesetzt, da es sich hierbei um nicht standortgerechte Hybridpappeln handelt, die teilweise bereits ihr maximales Lebensalter erreicht haben.

Die Flächen werden vollständig versiegelt. Dieses ist nach dem Bilanzierungsverfahren mit einem Aufschlag von 0,5 zu berücksichtigen. Allerdings gilt der Versiegelungszuschlag (VZ) lediglich für die Biotoptypen, die derzeit unversiegelt sind. Die zukünftig unversiegelten Flächen innerhalb der Baufelder lassen sich nicht flächenscharf abgrenzen. Es wird daher die maximal mögliche Versiegelung zugrundegelegt. Diese liegt bei einer GRZ von 0,2 zuzüglich der nach § 19(4) BauNVO zulässigen Überschreitung bei 0,3. Bei Verkehrsflächen beträgt sie 1,0. Dieser Wert ist mit 0,5 für vollversiegelte Flächen zu multiplizieren. Daher erhöht sich das Kompensationserfordernis bei Flächen, die neu versiegelt werden, in der vorliegenden Bilanzierung um 0,15 oder 0,5 u. a. in Abhängigkeit von der Grundflächenzahl des betreffenden Baufeldes. Die bereits bestehenden, unmittelbaren Störquellen durch die bestehende Nutzung sind mit dem auf 0,75 festgelegten Freiraumbeeinträchtigungsgrad (FB) für das gesamte Plangebiet berücksichtigt, da alle Biotoptypen in einem Abstand von weniger als 50 m von diesen Störquellen entfernt liegen.

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust: Von einem Funktionsverlust durch die Beseitigung von Lebensräumen sind im Plangebiet die Teilflächen der Baufelder zu berücksichtigen, die zukünftig nicht versiegelt werden. Aufgrund des Angebotscharakters der Bauleitplanung können diese Flächen nur mit ihrem Mindestumfang bestimmt, nicht aber lokalisiert werden. Diese Flächen sind daher in der Tabelle Biotopbeseitigung mit Totalverlust als prozentualer Anteil der Baufeldflächen über den Versiegelungszuschlag mit bedacht worden. Näheres zur Addition des Versiegelungszuschlags und zur Ermittlung des versiegelten Flächenanteils kann den Erläuterungen zur Tabelle Biotopbeseitigung mit Totalverlust entnommen werden.

Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkung): Darüber hinaus sind indirekte Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben für bestimmte höherwertige Biotope berücksichtigt werden. Dabei handelt es sich um Biotope der Wertstufe ≥ 2 . Da jedoch bereits im Bestand erhebliche Belastungen vorliegen, ist von keinen zusätzlichen mittelbaren Eingriffswirkungen, die über das bisherige Maß hinaus gehen zu rechnen.

Qualifizierte landschaftliche Freiräume, wie kaum oder unzerschnittene Landschaftsräume, liegen im Plangebiet nicht vor. Im Untersuchungsgebiet werden durch das Vorhaben keine faunistischen Sonderfunktionen betroffen.

Durch das Vorhaben kommt es zwar zu Veränderungen des Landschaftsbildes, diese sind aber insgesamt nicht negativ, sondern eher aufwertend einzuschätzen. Insgesamt kann von einer landschaftsgerechten Neugestaltung des Landschaftsbildes ausgegangen werden.

Für den Faktor Klima und Luft liegen keine Funktionsausprägungen mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt vor. Allerdings liegt der Standort des Plangebietes in einem Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit des Bodens und des Grund- und Oberflächenwassers. Durch ge-

eignete Maßnahmen lassen sich die Eingriffe in diese Schutzgüter aber vermeiden bzw. kompensieren.

Kompensationsbedarf: Der erforderliche Kompensationsbedarf setzt sich aus den, wie oben erläutert, ermittelten Werten zusammen und umfasst somit rund 1,29 ha. Dies stellt ein Flächenäquivalent dar und ist dem Flächenäquivalent der geplanten Kompensationsmaßnahmen gegenüberzustellen.

Weiterhin sind die Verluste von Waldflächen gem. Waldgesetz auszugleichen. Die Ausgleichsfaktoren liegen in Abhängigkeit von der Wertigkeit des Bestandes im vorliegenden Fall zwischen 1:1 und 1:2, da es sich zum Teil um vorbelastete Waldflächen handelt und die Umwandlung in der Regel nicht mit einer Beseitigung des Baumbestandes einhergeht. Insgesamt 6.111 qm sind von der Waldumwandlung betroffen. Aufgrund der anzuwendenden Ausgleichsfaktoren ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 10.286 qm.

4.1.6) Ausgleichsmaßnahmen:

Die Zusammenstellung der im Plangebiet festgesetzten Kompensationsmaßnahmen ergibt ein Flächenäquivalent von 13354,71 qm.

Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes	Wertstufe (WS)	Kompensationswertzahl (KW) + 0,5 (Zuschlag für Entseiegelung)	Wirkungsfaktor (WF)	Flächengröße in qm (A)	Flächenäquivalent (KW*WF*A)
Nr. 1 Anlage einer parkartigen Grünfläche, Anpflanzung von Einzelbäumen, Rückbau von Ferienhütten, Entseiegelung	2	2,5	0,5	1707,59	2134,49
Nr. 2 Erhalt und Entwicklung eines Biotopkomplexes aus halbruderaler Dünenvegetation, Rückbau von Ferienhütten, Entseiegelung	2	2,5	0,8	1295,50	2591,00
Pflanzung mit standortgerechten Gehölzen	2	2,5	0,8	1386,91	2773,82
Nr. 3 Strauchpflanzung am Waldrand, Pflanzung mit standortgerechten Gehölzen	2	2	0,8	1200,00	1920,00
	2	2	0,8	552,09	883,34
Nr. 4 Freie Sukzession auf 30% der Fläche SO1	2	2	0,5	1402,00	1402,00
Anpflanzung von 36 Einzelbäumen à 25 qm (zeichnerisch Festsetzung)	2	2	0,5	900,00	900,00
Anpflanzung von 30 Einzelbäumen à 25 qm (textliche Festsetzung)	2	2	0,5	750,00	750,00
Gesamt					13354,71

Die entsprechenden Kompensationswertzahlen liegen im unteren Bereich, da die Biotope im näheren Umfeld der intensiv genutzten Baufelder liegen. Da im Rahmen der Maßnahmen zum Teil Entseiegelung von vollversiegelten Flächen stattfindet, ist die Kompensationswertzahl hier gem. LUNG (1999) zusätzlich um 0,5 erhöht worden.

Die Wirkungsfaktoren werden in der Berechnung eingestellt und berücksichtigt. Es ist davon auszugehen, dass die geplanten Kompensationsmaßnahmen durch ihre Lage innerhalb der geplanten Ferienanlage nicht ihre vollständige Wirkung erzielen. Es bestehen zu viele negative Randeinflüsse wie Lärmimmissionen sowie Störungen durch Erholungsnutzung etc.. Daher wird für alle Maßnahmen ein Faktor von weniger als 1,0 vergeben. Der Faktor ist umso niedriger, je höher das Störpotential ist. Somit ist der Wirkungsfaktor für die Einzelbaumpflanzungen am niedrigsten, während er auf den größeren Flächen und mit zunehmendem Abstand zu den Bauflächen zunimmt.

4.1.7) Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation

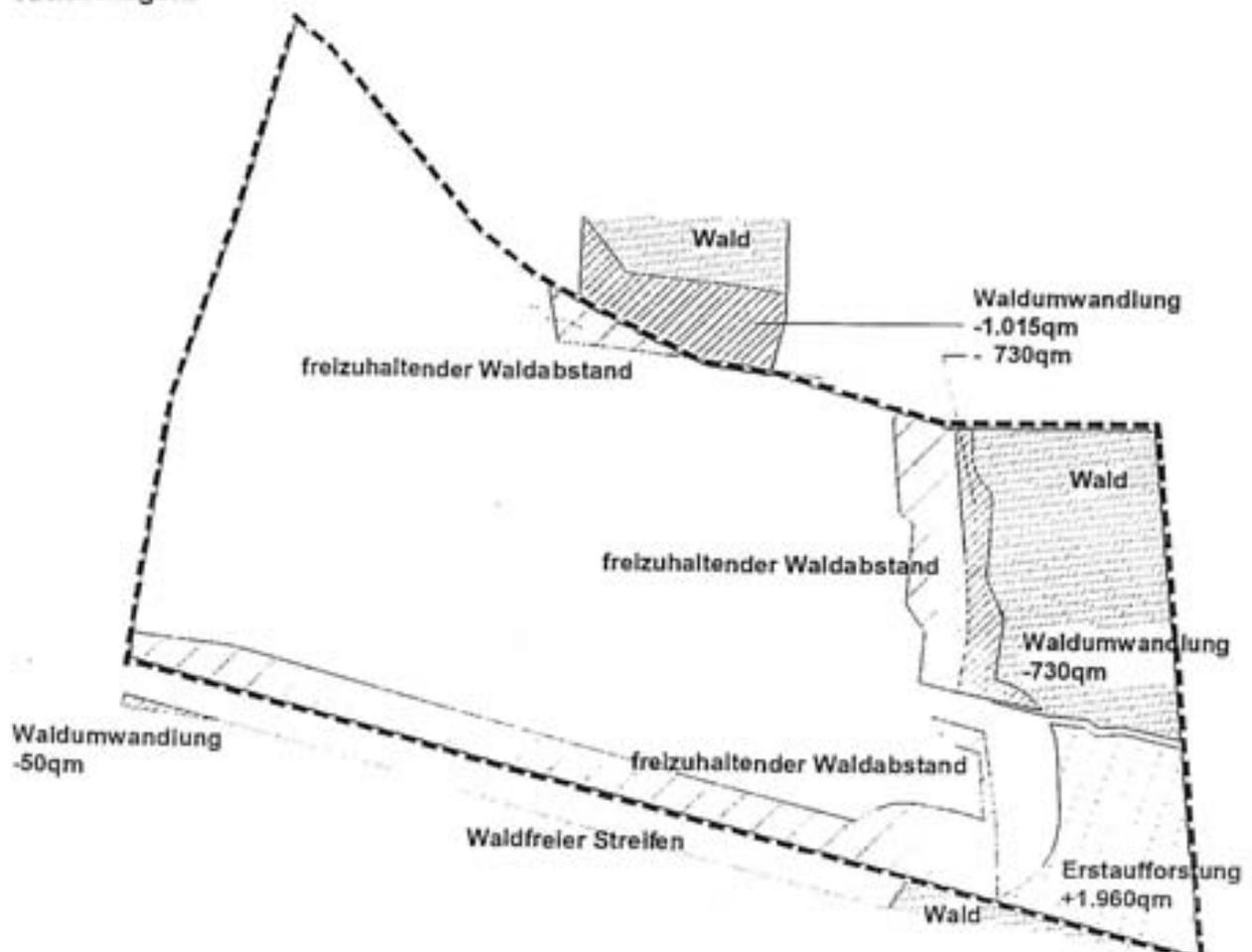
Der Kompensationsbedarf durch die Eingriffswirkung der Baufelder und der Erschließung entspricht im Plangebiet einem Flächenäquivalent von 1,29 ha.

Die Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes weist ein Flächenäquivalent von ca. 1,33 ha aus.

Damit kann festgestellt werden, dass der naturschutzrechtliche Ausgleich aller durch den B-Plan ausgelöster, ausgleichspflichtiger Eingriffe mit den vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung des Landes M-V rechnerisch ausgeglichen werden kann.

4.2 Forstlicher Ausgleich

Angesichts der Waldflächen im unmittelbaren Umfeld der intensiv genutzten Sondergebietsflächen ist der Aspekt der Walderhaltung nachzuweisen. Dabei ist sowohl der Schutz des Waldes durch Einhaltung eines Abstands mit baulichen Anlagen als auch die Fläche selber zu berücksichtigen.



Es werden keine bestehenden Waldflächen für Baugebietsflächen neu in Anspruch genommen. Die früher im Plangebiet bestehenden Waldflächen, deren Bestockung mit Waldgehölzen zum Teil erhalten ist, müssen angesichts der Intensität und Dauer der Umnutzung als umgewandelt gelten (keine forstwirtschaftliche Nutzung, keine freie Zugänglichkeit, keine bzw. nur eingeschränkte natürliche Sukzession).

Eine partielle Waldumwandlung ist jedoch zur Einhaltung des notwendigen Waldabstands von 20 m (Ausnahme durch Forstbehörde) zwischen den Waldflächen und den geplanten baulichen Anlagen notwendig.

- Im Süden befindet sich auf dem angrenzenden Gelände der Forschungseinrichtung ein ca. 10 m breiter waldfreier Streifen. Die Waldfreiheit in diesem Bereich wird langfristig gesichert

(auch Darstellung im FNP). Zur Sicherung des bestehenden, in massiver Bauweise errichteten Gebäudes auf dem Gelände der Pestalozzischule wird darüber hinaus im Südwesten ein ca. 50 qm großes Waldstück umgewandelt.

Zur Sicherung des Waldabstands wird parallel zur südlichen Plangebietsgrenze ein 10 m Streifen zukünftig von baulichen Anlagen freigehalten. Die derzeit im unmittelbaren Anschluss an die Plangebietsgrenze und damit in einem unzulässigen Abstand zum Wald vorhandene Bebauung genießt nur Bestandsschutz; angesichts der Bauart (leichte Bungalows) ist mittelfristig mit einem Rückbau zu rechnen.

- Im Norden wird im Bereich des bestehenden Campingplatzes ein ca. 20 m breiter, ca. 1.015 qm großer Streifen umgewandelt. Damit wird der Waldabstand selbst zur zentralen Grünfläche eingehalten.
- Im Westen wird ein ca. 730 qm großer Streifen umgewandelt, um die Bebauung der östlichen Flächen auch weiterhin zu ermöglichen. Die geplanten Ferienhäuser nehmen im Wesentlichen die Kante der vorhandene Bebauung (Gaststätte) auf.

Die Waldabstandsflächen werden, soweit sie innerhalb von Baugebieten liegen, als von baulichen Anlagen freizuhalten festgesetzt.

Durch Waldumwandlung gehen demnach im Umfeld des Plangebiets ca. 1.795 qm Wald verloren. Der Ausgleich im Verhältnis 1:1 wird durch Erstaufforstung der freien Fläche (Fläche A 2) mit ca. 1.960 qm sichergestellt. Die neue Waldfläche grenzt im Norden wie Süden an bestehende Waldflächen an; sie schließt die bestehende Lücke im Küstenwald.

Durch die Schließung des Küstenwalds wird zudem das Landschaftsbild aufgewertet.

Altenkirchen, Juni 2005

