

**ERLÄUTERUNGSBERICHT**

**ZUR**

**1. ERGÄNZUNG DES  
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

**FÜR DEN BEREICH BUG**

**(TEILPLAN 2 DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES)**

**GEMEINDE DRANSKE**

**LANDKREIS RÜGEN**

**GENEHMIGTE FASSUNG**

**PLANUNGSGEMEINSCHAFT  
ARCHITEKTUR + STÄDTEBAU**

**Johann H. Boner und Reinhard Meller  
Am Eichberge 13  
19395 Plau am See**

# INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>1. VORBEMERKUNGEN</b>	<b>1</b>
1.1 Zur Ergänzung des Flächennutzungsplanes	1
1.2 Planungsinhalte	2
1.3 Rechtsgrundlagen / Planungsrechtliche Situation	3
1.4 Planungsablauf	4
<b>2. SIEDLUNGSPLANUNG</b>	<b>6</b>
2.1 Erläuterung des Nutzungskonzeptes	6
2.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan	7
2.3 Geplante Übernachtungskapazitäten	16
<b>3. FREIRAUMPLANUNG</b>	<b>17</b>
3.1 Darstellungen im Flächennutzungsplan	17
3.2 Auswirkungen der Umnutzung auf Natur und Landschaft (1. Stufe der Eingriffsregelung)	19
3.2.1 Aufgabenstellung und Zielsetzung	19
3.2.2 Bestandssituation	20
3.2.3 Vorgesehene Nutzungsänderungen und Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild	20
3.2.4 Maßnahmen aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes	23
3.3 Abschließende Bewertung	25

	Seite
<b>4. INFRASTRUKTURPLANUNG</b>	<b>26</b>
4.1 Verkehrliche Anbindung	26
4.2 Ver- und Entsorgung	33
4.2.1 Wasserversorgung	33
4.2.2 Abwasserentsorgung	33
4.2.3 Oberflächenwasser	34
4.2.4 Abfallwirtschaft	34
4.2.5 Altlasten	35
4.2.6 Energieversorgung	36
4.2.7 Telekommunikation	36
4.3 Hochwasserschutz	36
4.4 Bau- und Bodendenkmalpflege	37
4.5 Belange gemäß Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG)	38
4.6 Belange der Fischerei	39
4.7 Belange der Landesvermessung	39
4.8 Bergbauliche Belange	39
<b>5. FLÄCHENBILANZ</b>	<b>40</b>
<b>6. ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>40</b>

- Anlage 1: Berechnung des Bauflächenbedarfs
- Anlage 2: Ermittlung des notwendigen Ausgleichs für die Beseitigung der Waldfunktion
- Anlage 3: Ermittlung des Kompensationsbedarfs
- Anlage 4: Mögliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb der dargestellten Bauflächen
- Anlage 5: Dokumentation der Lärmschutzberechnungen

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Zur Ergänzung des Flächennutzungsplanes

Gegenstand dieser Flächennutzungsplanergänzung sind die geplanten Umnutzungen auf der ehemaligen Militärliegenschaft auf der Halbinsel Bug in der Gemeinde Dranske. Der Geltungsbereich umfaßt aus diesem Grund die Flächen zwischen Buger Hals im Norden und der Nordgrenze des Nationalparks „Vorpommersche Boddenlandschaft“.

Die ebenfalls im Teilplan 2 dargestellten Flächen des Nationalparks auf dem Südbug werden lediglich aus redaktionellen Gründen und aus Gründen der Übersichtlichkeit und besseren Lesbarkeit dokumentiert. Da dieser Bereich bereits mit Schreiben vom 20.03.1997 genehmigt wurde, ist er nicht Gegenstand der anstehenden Flächennutzungsplanergänzung.

Für den ehemaligen Militärstandort ist seitens der Gemeinde Dranske die Konversion zu einem Ferien- und Freizeitzentrum als Tourismusschwerpunktgebiet vorgesehen. Aus Sicht der Gemeinde stellt die touristische Umnutzung des Nordbuges einen sehr wichtigen Beitrag für eine positive Ortsentwicklung dar. Nur so kann der Verlust an Arbeitsplätzen und wirtschaftlicher Handlungsfähigkeit, der durch den Abzug des Militärs im Jahre 1990 eingetreten ist, kompensiert werden.

Mit der anstehenden Flächennutzungsplanergänzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der touristischen Einrichtungen geschaffen und die städtebauliche Entwicklung auf dem Nordbug gesteuert werden. Planungsziel der Gemeinde Dranske ist es dabei, die Belange von Ökologie und Ökonomie weitestgehend aufeinander abzustimmen. Mit der **BUG GmbH & Co Kommanditgesellschaft Dranske** steht ein Investor zur Verfügung, der die Errichtung des Ferien- und Freizeitzentrums Bug im Sinne der Gemeinde Dranske realisieren will.

Die Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dranske besteht aus zwei Elementen.

- Der zeichnerischen Darstellung des Bereiches der Halbinsel Bug (Teilplan 2) im Maßstab 1 : 10.000
- Dem Erläuterungsbericht mit Anlagen Nr. 1 bis 5

Grundlage für die zeichnerische Darstellung ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90).

Für den Flächennutzungsplan ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau nutzungsverordnung - BauNVO) in der z.Zt. geltenden Fassung maßgebend.

## 1.2 Planungsinhalte

Die Planungsinhalte des Flächennutzungsplanes sind im § 5 des Baugesetzbuches (BauGB) verbindlich geregelt. Soweit es erforderlich ist, sind insbesondere darzustellen:

- die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen), nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) sowie nach dem allgemeinen Maß der baulichen Nutzung; Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist, sind zu kennzeichnen;
- die Ausstattung des Gemeindegebietes mit Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, insbesondere mit den der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie mit Schulen und Kirchen sowie mit sonstigen kirchlichen und mit sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen, sowie die Flächen für Sport- und Spielanlagen;
- die Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge;
- die Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen;
- die Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel- und Badeplätze, Friedhöfe;
- die Flächen mit Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes;
- die Wasserflächen, Häfen und die für die Wasserwirtschaft vorgesehenen Flächen, sowie die Flächen, die im Interesse des Hochwasserschutzes und zur Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind;
- die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen;
- die Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für Wald;
- die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Der Flächennutzungsplan stellt nur die überwiegenden Nutzungsarten mit Farben und Symbolen dar. So liegen z. B. in den ausgewiesenen Sonderbauflächen außer Gebäuden auch Erschließungsstraßen, Spielplätze, Grünzüge etc.. Die Darstellungen des Planes sind nicht parzellenscharf; Grenzen zwischen unterschiedlichen Nutzungen werden bei der Aufstellung der Bebauungspläne überprüft und danach in ihren Einzelheiten exakt festgelegt. Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgelegt sind, werden nachrichtlich übernommen.

### 1.3 Rechtsgrundlagen / Planungsrechtliche Situation

Nach Artikel 28 Abs. 2 Grundgesetz (GG) hat die Gemeinde das Recht, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft in eigener Verantwortung im Rahmen der Gesetze zu regeln. Hierzu gehört gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) auch das Recht und die Pflicht zur Aufstellung von Bauleitplänen als Grundlage für eine geordnete und sozial gerechte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde zum Wohl der Allgemeinheit unter Beachtung einer menschenwürdigen Umwelt.

Die Bauleitplanung erfolgt dabei in zwei Schritten:

- vorbereitender Bauleitplan = Flächennutzungsplan
- verbindlicher Bauleitplan = Bebauungsplan.

Der Flächennutzungsplan ist nach Möglichkeit für das gesamte Gemeindegebiet aufzustellen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Flächennutzung und in Abstimmung mit der Landesplanung sowie den Planungen benachbarter Gemeinden wird im Flächennutzungsplan dargestellt und im Erläuterungsbericht beschrieben, wie die Flächen der Gemeinde nach den vorhersehbaren Bedürfnissen und beabsichtigten Entwicklungen innerhalb eines überschaubaren Zeitraumes (10 bis 15 Jahre) genutzt werden sollen.

Für das gesamte Gemeindegebiet und somit auch für den Bereich der hier anstehenden Flächennutzungsplanergänzung wurde in der Vergangenheit bereits ein Entwurf erstellt und nach Durchlaufen des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens bei der zuständigen Behörde zur Genehmigung eingereicht. Mit Datum vom 20.03.1997 erfolgte durch das Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern mit Ausnahme einiger Flächen die Genehmigung des Flächennutzungsplanes.

Aufgrund verschiedener noch offener Fragen hatte die Gemeinde Dranske mit Schreiben vom 17.03.1997 der Antrag auf Genehmigung für den Bereich Nordbug zurückgezogen, so daß die dort dargestellten Flächen **n i c h t** Gegenstand der Entscheidung bzw. der vorgenannten Genehmigung waren

Zur Klärung der Raumverträglichkeit einer touristischen Entwicklung auf dem Bug wurde, auf der Grundlage der vom Vorhabenträger vorgelegten Unterlagen, seitens des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt Mecklenburg - Vorpommern ein Raumordnungsverfahren mit integrierter Umweltverträglichkeitsprüfung (1. Stufe) durchgeführt. Das Raumordnungsverfahren wurde am 27.07.1998 mit der Landesplanerischen Beurteilung abgeschlossen. Parallel dazu wurde ein Flächennutzungsplanentwurf, der inhaltlich auf das vom Vorhabenträger erstellte Entwicklungskonzept abgestimmt war, den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt und die Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Auf der Grundlage der im Raumordnungsverfahren und im Anhörungsverfahren zum Flächennutzungsplanentwurf (Stand Oktober 1997) gewonnenen Erkenntnisse sowie in Abstimmung mit dem wirtschaftlich - konzeptionellen Konzept des Vorhabenträgers für das Ferien- und Freizeitzentrum BUG auf dem damaligem Stand hat die Gemeinde Dranske den Entwurf zur 1. Flächennutzungsplanergänzung unter Abänderung des früheren Entwurfes im Bereich des Teilplanes 2 erarbeitet. In ihrer Gemeindevertreterversammlung vom 04.11.1999 hat sie den Aufstellungsbeschuß zur 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes gefaßt, der somit Gegenstand eines gesonderten Aufstellungsverfahrens ist.

Die grundsätzliche Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen der Raumordnung wurde mit dem Ergebnis der Landesplanerischen Beurteilung vom 27.07.1998 unter Beachtung der dortigen Maßgaben anerkannt. Bei der ersten öffentlichen Auslegung der hier anstehenden 1. Flächennutzungsplanergänzung wurde deshalb zu Informationszwecken eine Anlage beigefügt, aus der ersichtlich war, in welcher Form die vorgebrachten Maßgaben bei der Planung berücksichtigt werden. Weiterhin war aus einer weiteren Anlage zu entnehmen, wie die Gemeinde Dranske die vorgebrachten Stellungnahmen zum Flächennutzungsplanentwurf (Stand Oktober 1997) in die Abwägung zum Entwurf der Flächennutzungsplanergänzung eingebracht hat. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf diese Dokumentationen verwiesen.

Mit den vorliegenden Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 1. Flächennutzungsplanergänzung im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung lag eine aktuelle Beurteilungsgrundlage vor. Die vorgebrachten Anregungen wurden einer umfassenden Abwägung und Würdigung unterzogen und waren diesem Erläuterungsbericht in der Fassung für die zweite öffentliche Auslegung beigefügt. Sie können ggf. bei der Gemeinde Dranske bzw. beim Amt Wittow eingesehen werden.

Auch die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur Entwurfsfassung der zweiten öffentlichen Auslegung wurden in die Abwägung einbezogen und fanden, soweit den Anregungen gefolgt wurde, Berücksichtigung in der nun vorliegenden Endfassung der Planzeichnung und des Erläuterungsberichtes.

#### **1.4 Planungsablauf**

Der im Baugesetzbuch förmlich festgelegte Ablauf der Bauleitplanung soll dafür Sorge tragen, daß alle wichtigen Aspekte für die planerischen Entscheidungen ermittelt und beachtet werden können. Der Ablauf der vorbereitenden Bauleitplanung gliedert sich in drei Stufen.

Erstens, dem Aufstellungsbeschluß mit der Erarbeitung eines Vorentwurfes und der ersten öffentlichen Beteiligung, welche sich aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zusammensetzt.

Zweitens, der Erstellung eines Entwurfes aufgrund der Hinweise und Stellungnahmen aus der öffentlichen Beteiligung, dem Auslegungsbeschluß und der öffentlichen Auslegung dieses Entwurfes.

Drittens, der Prüfung und Abwägung der Bedenken und Anregungen aus der öffentlichen Auslegung, der Überarbeitung des Entwurfes hinsichtlich des Ergebnisses der Prüfung sowie dem Feststellungsbeschluß durch die Gemeinde, der Genehmigung durch das Ministerium und der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung zum Zwecke des Wirksamwerdens des Flächennutzungsplanes.

Dieses gesetzlich vorgeschriebene Verfahren wurde für 1. Flächennutzungsplanergänzung wie folgt durchgeführt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dranske hat in ihrer Sitzung am 04.11.1999 die Aufstellung der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes für den Bereich zwischen Buger Hals und der Nordgrenze des Nationalparks „Vorpommersche Boddenlandschaft“ beschlossen.

Mit der Planung beauftragt wurde die:

**Planungsgemeinschaft**

**ARCHITEKTUR + STÄDTEBAU**

Johann H. Boner und Reinhardt Meller  
Am Eichberge 13, 19395 Plau am See

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist am ..... durchgeführt worden.

Der erstellte Vorentwurf ging den beteiligten Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden mit der Bitte zu, ihre Belange, sofern diese noch nicht im Plan und im Erläuterungsbericht berücksichtigt sind, vorzubringen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden erfolgte in der Zeit vom ..... bis .....

Gleichzeitig erfolgte die erste öffentliche Auslegung des Entwurfes der 1. Flächennutzungsplanergänzung in der Zeit vom ..... bis .....

Nach Einarbeitung der Ergebnisse der Träger- und Bürgerbeteiligung beschloß die Gemeindevertretung der Gemeinde Dranske am ..... die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes der 1. Flächennutzungsplanergänzung einschließlich des Erläuterungsberichtes.

Die zweite öffentliche Auslegung des Entwurfes der 1. Flächennutzungsplanergänzung erfolgte in der Zeit vom ..... bis .....

Nach Prüfung und Abwägung der Anregungen aus der zweiten öffentlichen Auslegung und der Entwurfsüberarbeitung hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Dranske in ihrer Sitzung am ..... den Entwurf der 1. Flächennutzungsplanergänzung und den Erläuterungsbericht beschlossen.

Das Ministerium für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern hat die Flächennutzungsplanergänzung am ..... genehmigt.

Am ..... wurde die Genehmigung ortsüblich bekanntgemacht, womit die Flächennutzungsplanergänzung wirksam ist.

## 2. Siedlungsplanung

### 2.1 Erläuterung des Nutzungskonzeptes

Die ehemalige Militärliegenschaft Bug (Nord) mit ca. 205 ha Landfläche ist als Konversionsobjekt für eine touristische Nutzung vorgesehen und wurde seitens der Bundesrepublik Deutschland dementsprechend zum Verkauf angeboten und mit Kaufvertrag vom 20.05.1999 durch den jetzigen Vorhabenträger, der BUG GmbH & Co. KG, erworben. Auf dem Bug sollen Hotels, Ferienwohnungen, Freizeiteinrichtungen, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, eine Sportbootmarina und sonstige sekundäre Einrichtungen entstehen.

Diese Umnutzung fügt sich grundsätzlich in die Vorgaben der Landesplanung und der Regionalen Raumordnung ein, welche das Planungsgebiet als Raum mit besonderer Eignung für Fremdenverkehr und Erholung bzw. als Tourismusschwerpunktraum eingestuft haben, in denen der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftszweig entwickelt werden soll.

Durch die Konversion wird der Bug einer sinnvollen Weiternutzung zugeführt, die für die weitere Entwicklung der Gemeinde Dranske und der gesamten Region von großer Wichtigkeit ist. Durch die Freilegung großer versiegelter Bereiche, die Sanierung kontaminierter Böden und eine Vielzahl landschaftsökologischer Maßnahmen wird den Menschen ein lange verschlossenes Stück Landschaft und Natur wieder zugänglich und nutzbar gemacht.

Gleichzeitig schont die Wiederverwertung bereits versiegelter Flächen und die Konzentration einer Vielzahl von Ferien- und Freizeitanlagen auf einen überschaubaren Raum die vorhandenen Landschaftsressourcen Rügens und unterbindet eine Zersiedelung der Naturlandschaft, die sonst durch das Bauen auf der „grünen Wiese“ entsteht. Damit wird insbesondere der Vorgabe des § 1 a Abs.1 BauGB entsprochen, nach dem mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Seitens des Vorhabensträgers ist die Schaffung einer offenen, nach außen hin orientierten, ganzjährig betriebenen Ferienanlage vorgesehen, die von einem aufeinander abgestimmten Betreibermix unter einem „Dach-Marken-Konzept“ getragen wird. Damit ist auch gewährleistet, daß neben Übernachtungskapazitäten die dringend benötigte touristische Infrastruktur, die für eine nachhaltige touristische Entwicklung der gesamten Region und der Insel Rügen insgesamt auf Dauer erforderlich ist, geschaffen wird.

In einem mehrjährigen Zeitraum soll eine anspruchsvolle Ferien- und Freizeitanlage mit unterschiedlichen Beherbergungseinrichtungen, Versorgungs- und Dienstleistungsbetrieben und Freizeiteinrichtungen entstehen. Insgesamt kann gemäß Landesplanerischer Beurteilung zum Raumordnungsverfahren eine Kapazität von 2.000 Gästebetten realisiert werden. Daneben werden auch betriebsbedingt vorzuhaltende Wohnkapazitäten für Service- und Sicherheitspersonal etc., allerdings beschränkt auf das notwendige Maß betriebsbedingten Wohnens, geschaffen.

Die vorhandenen boddenseitigen Kaianlagen sollen zu einem Erlebnishafen ausgebaut werden. Gemäß Landesplanerischer Beurteilung zum Raumordnungsverfahren entspricht eine Kapazität von ca. 400 Sportbootliegeplätzen den Erfordernissen der Raumordnung.

Es liegt im Interesse der Gemeinde Dranske, durch entsprechende Einrichtungen und Maßnahmen den Tourismus möglichst ganzjährig im Ort zu etablieren. Mit einer Ferienanlage in den geplanten Dimensionen, besteht die Chance, geeignete Angebote zu schaffen.

## 2.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Für die Umsetzung des o. a. Konzeptes werden in der 1. Flächennutzungsplanergänzung (nördlicher Bereich des Teilplans 2 des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dranske) die entsprechenden Darstellungen aufgenommen. Damit wird die planungsrechtliche Umsetzung in Bebauungspläne bauleitplanerisch vorbereitet.

Die geplanten Bauflächen werden hinsichtlich ihrer Bestimmung der Art der baulichen Nutzung hinreichend konkret differenziert ohne die potentiellen Investoren zu sehr einzuschränken. Da auf der Ebene des Flächennutzungsplanes noch keine parzellenscharfe Planung erfolgt, bleibt die konkrete Abgrenzung der einzelnen Nutzungsbereiche der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten. Nachfolgend werden die einzelnen Darstellungen näher erläutert.

### ***Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Service- und Verwaltungseinrichtungen für die Ferienanlage“ (gemäß § 11 BauNVO)***

Am Nordrand der ehemaligen Militärliegenschaft wird ein Sondergebiet dargestellt, das vornehmlich Einrichtungen für die Betreuung und Verwaltung der Ferienanlage aufnehmen soll. Mit dem Standort im Eingangsbereich des Areals ist es möglich, dort auch ein Empfangs- und Informationsgebäude unterzubringen.

Insgesamt umfaßt das Sondergebiet eine Fläche von ca. 0,6 ha und ist damit für den vorgesehenen Zweck ausreichend dimensioniert.

### ***Sondergebiete, die der Erholung dienen mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ (gemäß § 10 BauNVO)***

Der Nordwestteil und der Südwestteil des Buggeländes wird jeweils als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ dargestellt.

Das Konzept des Vorhabenträgers sieht in diesen Bereichen die Errichtung von ca. 180 Ferienvillen und Ferienhäusern auf hohem Niveau vor. Dabei soll das Raum- und Flächenprogramm gegenüber Ferienhäusern nach üblichem Standard großzügiger bemessen sein. Auch deren Grundstücksflächen erhalten einen entsprechend groß gehaltenen Zuschnitt (bezogen auf eine voraussichtliche Grundflächenzahl von im Mittel 0,2). Die Bauflächen sollen darüber hinaus in bestehende oder noch zu schaffende Grünzüge eingebettet werden.

Dem aufgrund dieses Realisierungskonzeptes benötigten Flächenbedarf wird durch die Darstellung der Sonderbauflächen in einer Größenordnung von zusammen ca. 21,3 ha entsprochen.

***Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotelanlage“ (gemäß § 11 BauNVO)***

Als eines der Hauptelemente des Ferienzentrums ist ein Hotel der 5 - Sterne - Kategorie mit ca. 200 Betten geplant, für dessen Standort ein ca. 4,8 ha großes Sondergebiet in der Mitte der Ferienanlage mit Ausrichtung zur Ostseeküste dargestellt wird.

Als Faustformel kann ein Flächenbedarf von ca. 30 qm Grundfläche pro Gästebett in der 5-Sterne-Kategorie angenommen werden. Unter Berücksichtigung einer Grundflächenzahl von 0,2 und einem Anteil von ca. 30 % für Verkehrsflächen und öffentliches Grün ergibt sich ein Flächenbedarf von ca. 4,5 ha für das Hotel. Die dargestellte Größenordnung orientiert sich an dieser Flächenabschätzung.

***Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung in Hotels, Pensionen und Ferienwohnungen / Touristisch orientierte Handels- und Dienstleistungsbetriebe / Gastronomische Einrichtungen“ (gemäß § 11 BauNVO)***

Nördlich des Hafenbeckens ist eine Bebauung vorgesehen, die mit ihren vielfältigen Nutzungen den Aufenthalt im Hafenbereich zu einem „Erlebnis“ machen soll. Folgende Einrichtungen kommen dafür insbesondere in Frage: Gastronomie, touristisch orientierte Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Gewerbe, hafenspezifische Gebäude, multifunktionale Markthalle, Veranstaltungszentrum, Hafenpromenade etc.. Vor allem dient der Bereich aber als Standort für die Fremdenbeherbergung in Hotels, Pensionen und Ferienwohnungen.

Insgesamt werden dort 15,0 ha Bauland dargestellt, von dem ca. 30 % (ca. 4,5 ha) für die Errichtung von Verkehrs- bzw. Grünanlagen anzusetzen sind. Von den verbleibenden ca. 10,5 ha Nettobauland werden ca. 8,5 ha für die Errichtung von Hotels, Appartements, und Ferienwohnungen (insgesamt ca. 1.080 Gästebetten) benötigt (siehe hierzu Bilanzierung in Anlage 1), so daß noch ca. 2,0 ha für die sonstigen o. a. Einrichtungen verbleiben.

***Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hafenspezifische Gebäude und Einrichtungen“ (gemäß § 11 BauNVO)***

Ein Kernstück des Ferien- und Freizeitentrums Bug wird der ausgedehnte Marina - Hafen sein. Da bereits aus der militärischen Vornutzung ein Hafenbecken mit entsprechenden Einrichtungen vorhanden ist, bieten sich gute Voraussetzungen für die Umgestaltung zu einem modernen Sportboothafen.

Deshalb werden für das Hafenbecken und die daran westlich und östlich angrenzenden Flächen die o. a. Nutzungsvorgaben hinsichtlich der Zweckbestimmung festgelegt.

Danach wird der landseitige Bereich westlich und östlich des Hafenbeckens (zusammen ca. 10,0 ha) hafenspezifische Gebäude und Einrichtungen aufnehmen. Zu nennen wären hier Bootslagerplätze, Bootshallen, Reparaturwerft sowie Service-, Versorgungs- und Betankungseinrichtungen. Ein Anteil von ca. 30 % (das entspricht ca. 3,0 ha) wird auch hier für die Anlage von Verkehrs- und Grünflächen benötigt.

Das ebenfalls als Sondergebiet dargestellte Hafenbecken umfaßt darüber hinaus ca. 22,1 ha.

Die Größe des Hafenbeckens ermöglicht damit eine flexible Gestaltung hinsichtlich der Zahl der Liegeplätze, ausgerichtet auf die nach der Landesplanerischen Beurteilung zum Raumordnungsverfahren zugestandenen Kapazität.

Neben den Anlagen für die Sportboothafennutzung (Anleger, Slipanlage etc.) soll im Hafenbecken auch ein Anleger für Personenbeförderungsschiffe entstehen. Durch Nutzungsbeschränkungen, z. B. einer Hafenordnung ist sicherzustellen, daß vom Hafen ausgehende Wassersportaktivitäten keine erheblichen Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet haben. Durch Nutzungsbeschränkungen und Lenkungsmaßnahmen ist sicherzustellen, daß auch sonstige vom Planungsgebiet ausgehende Wassersportaktivitäten keine unzuträglichen Auswirkungen auf das EU - Vogelschutzgebiet haben.

Gegen die vorgenommene Überplanung der Hafenwasserfläche Bug werden seitens des Wasser- und Schiffsamtes Stralsund keine Bedenken vorgebracht, da dieser Teil aus der Bundeswasserstraße ausgegrenzt wurde.

#### ***Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Schwimmbad / Wellness-einrichtungen“ (gemäß § 11 BauNVO)***

An der Ostseite der Liegenschaft ist der Standort für das Erlebnisbad vorgesehen. Deshalb wird für diesen ca. 5,6 ha großen Bereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Schwimmbad / Wellness-einrichtungen“ dargestellt.

Das Bad soll in seiner Dimensionierung dem Bedarf der Freizeitanlage angepaßt werden. Darüber hinaus soll es hinsichtlich der Kapazitäten auch für Besucher aus der Gemeinde Dranske und der Region Wittow ausgelegt sein und damit nicht in Konkurrenz zu ähnlichen Einrichtungen über diese Bereiche hinaus treten.

#### ***Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (gemäß § 11 BauNVO)***

Im Nordosten wird schließlich ein ca. 10,8 ha umfassendes Sondergebiet dargestellt, das in erster Linie sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen aufnehmen soll.

Das zum Bodden orientierte Areal ist vor allem für landseitige Spiel- und Sporteinrichtungen wie Sporthallen, Fußball-, Tennis-, Squash- und Badmintonplätze, Anlagen für Inlineskating, Bogenschießen etc. und Fitneß- / Wellness-einrichtungen vorgesehen. Auch das vorhandene Boddenfreibad soll in die Anlage integriert werden. Der Boddenuferbereich darf dabei nicht über den bisherigen Umfang hinaus als Badestrand genutzt werden.

Die einzelnen Funktionsgebäude und Freianlagen sollen möglichst harmonisch in die bestehende Landschaft und die vorhandene Vegetation eingebettet werden. Da jedoch die genaue Ausgestaltung des Sportbereiches noch nicht feststeht, wird insgesamt ein Sondergebiet dargestellt. Das bedeutet jedoch nicht, daß dort bestehende Waldbereiche zwangsläufig gerodet oder umgewidmet werden müssen. Nach Auffassung des zuständigen Forstamtes und der Gemeinde Dranske kann eine Ent-

scheidung darüber erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden.

***Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Anlagen, die der Versorgung von Badegästen und Wassersportlern dienen“ (gemäß § 11 BauNVO)***

Im Nordwesten des Geltungsbereiches befindet sich innerhalb des 200 m - Gewässerschutzstreifens eine ehemals militärisch genutzte Anlage (Bunker), deren Standort zukünftig für die Versorgung von Badegästen und Wassersportlern genutzt werden soll. Zu diesem Zweck sollen hier einzelne Funktionsgebäude errichtet werden. Die Zweckbestimmung korrespondiert mit den Ausnahmeregelungen des § 19 Abs. 3 LNatG M-V. Das Sondergebiet umfaßt einen Flächenanteil von ca. 0,1 ha. Im Ergebnis zum Raumordnungsverfahren (Maßgabe 11, Punkt C) wurde für diesen Bereich eine touristische Nachnutzung bereits für zulässig erklärt.

***Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Anlagen für die Betreuung von Natur und Landschaft“ (gemäß § 11 BauNVO)***

Im südlichen Teil der ehemaligen Militärliegenschaft sind zwei Flächen vorgesehen, auf denen Anlagen für die Betreuung von Natur und Landschaft errichtet werden können.

Zum einen handelt es sich um eine Freifläche im 200 m - Gewässerschutzstreifen, für die in der landesplanerischen Beurteilung zum Raumordnungsverfahren (Maßgabe 11, Punkt G) bereits eine naturschutzorientierte Nutzung zugelassen wurde. Auf dieser ca. 0,1 ha großen Fläche kann eine Rangerstation eingerichtet werden, von der aus der südwestliche Übergangsbereich zwischen Ferienanlage und Nationalpark zu überwachen ist.

Zum anderen soll nach den Vorstellungen des Vorhabenträgers im Bereich einer bestehenden Waldlichtung an der Südspitze des zentralen Waldgeländes ein sogenannter Ökohof entstehen, von dem aus die landschaftspflegerischen Maßnahmen insbesondere für die Pufferzone zum Nationalpark und den zentralen Waldbereich durchgeführt werden sollen. Daran angegliedert werden soll auch ein Informationscenter, daß den Besuchern über die Lage und ökologische Bedeutung des Nationalparks „Vorpommersche Boddenlandschaft“ Auskunft gibt. Dies bietet sich an, da in diesem Bereich auch ein kontrollierter Zugang zum Gebiet des Nationalparks geschaffen werden soll. Das zugeordnete Sondergebiet umfaßt eine Fläche von ca. 0,3 ha.

***Bauflächenbilanzierung***

Aus der nachfolgenden Aufstellung ist die Flächenbilanz der dargestellten Bauflächen auf dem Bug ersichtlich.

**SO (§ 11 BauNVO)**

Service- und Verwaltungseinrichtungen für die Ferienanlage: ca. 0,6 ha

**SO (§ 11 BauNVO)**

Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: ca. 10,8 ha

<b>SO (§ 11 BauNVO)</b> Schwimmbad / Wellnesseinrichtungen:	ca. 5,6 ha
<b>SO (§ 11 BauNVO)</b> Hafenspezifische Gebäude und Einrichtungen landseitig:	ca. 10,0 ha
wasserseitig:	ca. 22,1 ha
<b>SO (§ 11 BauNVO)</b> Fremdenbeherbergung in Hotels, Pensionen und Ferienwohnungen / Touristisch orientierte Handels- und Dienstleistungsbetriebe / Gastronomische Einrichtungen:	ca. 15,0 ha
<b>SO (§ 11 BauNVO)</b> Anlagen für die Betreuung von Natur und Landschaft:	ca. 0,4 ha
<b>SO (§ 10 BauNVO)</b> Ferienhausgebiet - Süd:	ca. 8,5 ha
<b>SO (§ 11 BauNVO)</b> Hotelanlage:	ca. 4,8 ha
<b>SO (§ 10 BauNVO)</b> Ferienhausgebiet - Nord:	ca. 12,8 ha
<b>SO (§ 11 BauNVO)</b> Anlagen für die Versorgung von Badegästen und Wassersportlern:	ca. 0,1 ha
<hr/>	
Insgesamt landseitig:	ca. 68,6 ha
Insgesamt wasserseitig:	ca. 22,1 ha
<hr/>	
Zusammen:	ca. 90,7 ha

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, daß gegenüber dem vorausgegangenen Entwurf der ersten öffentlichen Auslegung (November 1999) eine Reduzierung der Bauflächen um insgesamt ca. 12,4 ha durchgeführt worden ist. Hiervon entfällt der größte Teil auf das Ferienhausgebiet- Süd. Ferner wurde im Hafensbereich eine Differenzierung der SO - Gebiete vorgenommen, so daß dort weitere ca. 10,0 ha nicht länger für Beherbergungseinrichtungen zur Verfügung stehen.

Die Herleitung des Flächenbedarfs ist aus der Aufstellung in der Anlage 1 ersichtlich. Ausgehend vom derzeit vorgesehenen Verteilungsschlüssel der Gästebetten auf die einzelnen Entwicklungsbereiche und die Übernachtungseinrichtungen wird unter Zugrundelegung einer späteren Grundflächenzahl (GRZ) in Höhe von 0,2 bzw. 0,3 die notwendige Grundstücksfläche ermittelt. Für die öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen wird ein Anteil von jeweils 30 % angesetzt, was gängigen Standards entspricht. Beide Werte zusammen ergeben den Bedarf an Bruttobauland für die einzelnen Entwicklungsbereiche.

Die Bilanzierung wird differenziert nach den einzelnen Zweckbestimmungen der dargestellten Sondergebiete vorgenommen. In den Sondergebieten

- Service- und Verwaltungseinrichtungen für die Ferienanlage,
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen,
- Schwimmbad / Wellnesseinrichtungen,
- Hafenspezifische Gebäude und Einrichtungen,
- Anlagen, für die Betreuung von Natur und Landschaft und
- Anlagen, die der Versorgung von Badegästen und Wassersportlern dienen

sind keine Übernachtungskapazitäten vorgesehen. Die Größenordnung (gesamt ca. 27,5 ha) richtet sich nach dem Bedarf der dort geplanten touristischen Infrastruktureinrichtungen.

In den Sondergebieten

- Ferienhausgebiet Nord und Süd,
- Hotelanlage und
- Fremdenbeherbergung in Hotels, Pensionen und Ferienwohnungen, Touristisch orientierte Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Gastronomische Einrichtungen (in Teilbereichen)

sollen in erster Linie Gästebetten in verschiedenen Einrichtungen realisiert werden.

Ausgangspunkt der Flächenbedarfsprognose ist ein Kontingent von 2.000 Gästebetten. In Abstimmung mit dem Vorhabenträger wurde eine Verteilung auf die einzelnen Standorte und Übernachtungseinrichtungen vorgenommen.

In den Ferienhausgebieten ergibt sich der voraussichtliche Flächenbedarf pro Gebäude aus den Grundflächen der baulichen Anlagen und den weiteren Flächen, die bei der Berechnung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO in Ansatz zu bringen sind. Bei den in der Tabelle angenommenen Werten ist bereits berücksichtigt, daß diese gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu 50 vom Hundert überschritten werden können. Der relevante Flächenbedarf setzt sich demnach wie folgt zusammen:

	Ferienhausgebiet Nord (Fläche in qm)	Ferienhausgebiet Süd (Fläche in qm)
Gebäude	80	100
Terrasse, Stellplätze, Zufahrten und Nebengebäude zusammen	60	80
Summe	140	180

Für das Sondergebiet „Hotelanlage“ wird der Flächenbedarf gemäß der einschlägigen Fachliteratur (z. B. Neufert, Bauentwurfslehre) vom Gästebett abgeleitet und mit 30 qm in Ansatz gebracht. Darin sind sämtliche Betten-, Gastronomie-, Wirtschafts- und sonstigen Funktionsräume berücksichtigt.

Innerhalb der dargestellten Sondergebiete befindet sich nicht nur das Nettobauland, das bei der Prognose einen Anteil von 70 % einnimmt, sondern es sind auch Grün- und Verkehrsflächen zu berücksichtigen, die die restlichen 30 % ausmachen. Zusammen bilden diese Flächen das Bruttobauland.

Die Aufstellung zeigt, daß ein Flächenbedarf von ca. 24,0 ha Bruttobauland für die Ferienhausgebiete und den Hotelstandort benötigt wird. Dargestellt werden demgegenüber insgesamt 26,1 ha. Diese Überschreitung in Höhe von ca. 9 % dient zum gegenwärtigen Zeitpunkt als Verfügungsfläche, da die genauen Standorte der einzelnen baulichen Anlagen und Einrichtungen noch nicht genau feststehen. Die Größenordnung der Verfügungsfläche ist für die Planungsstufe Flächennutzungsplan als gerechtfertigt anzusehen.

Im Bereich des Sondergebietes Fremdenbeherbergung in Hotels, Pensionen und Ferienwohnungen / Touristisch orientierte Handels- und Dienstleistungsbetriebe / Gastronomische Einrichtungen ist neben den Erlebnishafennutzungen in Teilbereichen auch die Errichtung von verschiedenen Übernachtungseinrichtungen vorgesehen.

Hier sind allerdings wesentlich geringere Ansätze hinsichtlich des Flächenbedarfs zu wählen (im Mittel 70 qm pro Wohneinheit), da in diesem Bereich auf Grund des höheren Anteils an Ferienwohnungen und Appartements der Grad der Verdichtung wesentlich höher ausfällt. Außerdem fällt der Platzbedarf der Hotels geringer aus. Der Nettobaulandbedarf für die verschiedenen Übernachtungseinrichtungen umfaßt ca. 8,5 ha. Verbunden mit dem dazugehörigen 30prozentigen Anteil der Grün- und Verkehrsflächen in Höhe von 3,6 ha ergibt sich ein Bruttobaulandbedarf von ca. 12,1 ha.

Für die restlichen Nutzungsansprüche Erlebnishafens (Gastronomie, Handel, Markthalle, Veranstaltungszentrum, Hafenpromenade) verbleibt ein Flächenanteil von ca. 2,9 ha, von dem wiederum ca. 30 % (0,9 ha) als Grün- und Verkehrsfläche anzusetzen sind.

Die oben angeführten Erläuterungen machen deutlich, daß die in der 1. Flächennutzungsplanergänzung dargestellten Bauflächen in ihrer Größenordnung angemessen sind, zumal der Flächennutzungsplan lediglich einen Rahmen für die sich anschließende verbindliche Bauleitplanung setzt und seitens des Vorhabenträgers noch kein abschließendes städtebauliches Konzept vorliegt.

#### **Allgemeines zu den dargestellten Bauflächen**

Die Flächennutzungsplanergänzung sieht überwiegend Sondergebiete vor, die der Aufnahme von touristischer Infrastruktur und Beherbergungseinrichtungen dienen sollen. Daneben will die Gemeinde Dranske auch Dauerwohnen in untergeordnetem Umfang auf dem Bug zulassen. Dieses soll jedoch auf betriebsbedingtes Wohnen (Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sonstiges Personal etc.) ausgerichtet sein. Die Gemeinde Dranske hält dies für sinnvoll, da so ganzjährig eine gewisse Sozialkontrolle der Anlagen und Einrichtungen auf dem

Bug gewährleistet ist. Entsprechende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind in den noch zu entwickelnden Bebauungsplänen aufzunehmen.

Hinsichtlich der geplanten Wohnnutzung ist jedoch festzustellen, daß ein klassisches Wohngebiet (WR oder WA gemäß BauNVO) auf dem Bug nicht vorgesehen ist. In so fern wird es dahingehend keine Konkurrenzsituation mit den Wohnbauflächen in den umliegenden Gemeinden geben.

Für die bauliche Entwicklung auf dem Bug sind in erster Linie die bereits bebauten Bereiche und die Trümmerflächen vorgesehen.

Die bei der Bestandsaufnahme des Büros TRÜPER - GONDESEN - PARTNER TGP LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA - LÜBECK im Jahr 1997 ermittelten Bereiche, die die Anforderungen an gesetzlich geschützte Biotop (gem. § 20 des LNatG M-V) auch heute noch erfüllen (z. B. Weißdünen, Dünengebüsche, Sumpfstandorte oder Küstenschutzwald etc.), bleiben dabei im wesentlichen von den dargestellten Bauflächen unberührt. Vielmehr sieht der Flächennutzungsplan für diese Areale „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ vor. Aufgrund des angestrebten Gesamtkonzeptes werden Eingriffe an den durch die Landesplanerische Beurteilung (Maßgabe 11) zugelassenen Standorten in Kauf genommen. Diese Eingriffe sind allerdings durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Gemäß § 19 des LNatG M-V soll an Küstengewässern in der Regel ein 200 m breiter Gewässerschutzstreifen von baulichen Anlagen frei bleiben. In besonderen Fällen, die im § 19 Abs. 2 und 3 des LNatG M-V aufgeführt werden, sind jedoch Ausnahmen zulässig. Bedingt durch die topographischen Gegebenheiten des Buges (Halbinsellage, Verengung im Bereich Buger Hals, vorhandene Siedlungsbereiche) und die angestrebte Konversion des Geländes kann der Gewässerschutzstreifen nicht ausnahmslos eingehalten werden. Sofern der Flächennutzungsplan Bauflächen innerhalb des Gewässerschutzstreifens darstellt, handelt es sich größtenteils um bereits durch Bebauung oder Siedlungstrümmer vorbelastete Flächen.

Ostseeseitig sind davon nur die Standorte betroffen, für die in der landesplanerischen Beurteilung zum Raumordnungsverfahren bereits der Ausnahmetatbestand festgestellt wurde (siehe Maßgabe Nr. 11 der landesplanerischen Beurteilung zum ROV).

Die in der 1. Flächennutzungsplanergänzung dargestellten Bauflächen halten einen ausreichenden Abstand zur Nationalparkgrenze ein. So nähert sich das SO-Gebiet Hafen nur auf ca. 320 m und das Ferienhausgebiet Süd nur auf 470 m dem Nationalpark. Auch der Bereich des geplanten Ökohofes mit Informationscenter hält aufgrund der angestrebten Nutzung mit ca. 240 m noch einen adäquaten Abstand.

Damit wird eine ausreichend große Pufferfläche freigehalten, die dazu geeignet ist, unzuträgliche Einwirkungen auf den Nationalpark zu vermeiden und seinen Bestand zu wahren. Aus diesem Grund muß auch eine geeignete Besucherlenkung in Abstimmung mit der Nationalparkverwaltung erfolgen.

In den dargestellten Bauflächen ist zum Teil erheblicher Waldbestand vorhanden. Um die einzelnen Bauvorhaben realisieren zu können, muß der Forstbestand dort zum Teil als Wald entwidmet werden.

Die exakte Festlegung des Ausmaßes von notwendigen Waldumwidmungen und der Ersatzaufforstung ist der genaueren Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten. Für die Aufstellung dieser 1. Flächennutzungsplanergänzung ist auch in Absprache mit dem zuständigen Forstamt zunächst eine summarische Erfassung der überhaupt betroffenen Waldbereiche und der sich daraus ableitbaren und nach dem gegenwärtigen Stand der Konzeptplanung des Vorhabenträgers sich abzeichnenden Kompensationserfordernisse ausreichend und notwendig.

Diese erste vorläufige Bilanzierung ist dem Erläuterungsbericht als **Anlage 2** beigefügt. Hierin sind die nach dem gegenwärtigen Planungsstand erkennbaren Ersatzflächenbedarfe für Umwidmungen (im Verhältnis 1 : 1) und Rodungen (im Verhältnis 1 : 2) überschlägig ermittelt. Daraus ergibt sich ein voraussichtlicher Gesamtbedarf an Aufforstungsflächen von ca. 23 ha.

In Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt Rügen ist bei der o. a. Bilanzierung ein Waldabstand zu baulichen Anlagen von mindestens 30 m als ausreichend zu betrachten.

Die Ersatzaufforstungen sollten nach Möglichkeit auf der Insel Rügen, und vorzugsweise im Bereich Wittow / Jasmund erfolgen. Auf Initiative des Vorhabenträgers werden hierzu ggf. als Ersatzflächen verfügbare Grundstücke auf Ihre Eignung überprüft. In der Gemeinde Dranske selbst steht voraussichtlich ein Flächenpotential im Umfang von mehreren ha zur Verfügung. Die Suche nach geeigneten Ersatzflächen wird nötigenfalls auf den Amtsbereich Wittow und ganz Rügen ausgeweitet.

Der Nachweis von Aufforstungsflächen muß spätestens im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen erfolgen. Sofern geeignete Flächen für Ersatzaufforstungen nicht zu beschaffen sind, ist die Möglichkeit der Ersatzleistung in Geld gemäß Walderhaltungsabgabe in Erwägung zu ziehen.

Sobald die Lage und Größe der Aufforstungsflächen bekannt sind, sollen diese im Flächennutzungsplan der Gemeinde Dranske als „Fläche für Wald“ dargestellt und abgesichert werden. Die Gemeinde Dranske wird dafür ein Änderungsverfahren gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchführen.

Gleichwohl soll der erhaltenswerte Baumbestand in den Bauflächen weitestgehend erhalten bleiben und in die Freiflächengestaltung integriert werden. Für den Bau der Gebäude sollen vor allem bestehende Lichtungen genutzt werden, die durch die notwendige Anzahl neu zu schaffender Freibereiche zu ergänzen sind. Die verbleibenden Gehölzbestände sollen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mit einem Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher belegt werden.

Bei der Verwirklichung des touristischen Projektes Bug ist ein Höchstmaß an Qualität bei der Landschaftsgestaltung und der baulichen Umsetzung der einzelnen Vorhaben zu fordern. Das gesamte Vorhaben muß sich hinsichtlich der Dimensionierung, der Geschossigkeit, der Gestaltung und der Art der verwendeten Baumaterialien harmonisch in das Landschaftsbild der Halbinsel Wittow einpassen.

Es wird darauf hingewiesen, daß es aufgrund der besonderen Standortsituation sinnvoll ist, bei den Bauvorhaben die Möglichkeiten ökologischer Bauweisen und klimaenergetische Erkenntnisse zu nutzen. Der Einsatz von Dachbegrünungen, Sonnenenergieanlagen, Brauchwassernutzanlagen, ökologisch unbedenklicher Baustoffe usw. trägt zum einen dazu bei, daß die natürlichen Ressourcen geschont werden. Zum anderen lassen sich damit langfristig Energieeinsparungen erzielen und es trägt zu einem positiven Image der Ferienanlage bei.

Grundsätzlich bleibt festzustellen, daß bei Realisierung des touristischen Projektes die dadurch entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft so weit wie möglich im Bereich der Anlage selbst kompensiert werden sollen. Dabei bietet es sich in erster Linie an, bislang versiegelte Bodenflächen zu öffnen, vorhandene Biotopstrukturen weiterzuentwickeln und durch neue Pflanzbereiche zu ergänzen, so daß ein vernetztes Grün- und Freiflächengefüge entsteht. Somit umfassen die in der Planzeichnung dargestellten Sondergebiete nicht nur die später im Bebauungsplan festzusetzenden überbaubaren Flächen, sondern auch die zu den einzelnen Bauvorhaben gehörenden privaten und öffentlichen Grünflächen, die abhängig von ihrer Ausgestaltung auch der ökologischen Kompensation dienen sollen.

### 2.3 Geplante Übernachtungskapazitäten

Die Oberste Landesplanungsbehörde hat im Abwägungsprozeß zum Raumordnungsverfahren ermittelt, daß unter den derzeitigen Rahmenbedingungen das Feriencenter Bug aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie der touristischen Gesamtentwicklung in der Region Wittow maximal 2.000 Gästebetten umfassen darf.

Im Hinblick auf die von dem Projekt ausgehenden Belastungen und Impulse darf auch nicht die Besonderheit als Konversionsstandort aufgrund seiner Ortsgebundenheit für die Abwägung unbeachtet bleiben.

Die angestrebte Gästebettenkapazität am Standort Bug ist aus Sicht der Gemeinde Dranske auch für die Region Wittow als verträglich einzustufen. Insoweit wird auch auf die Prüfung der landesplanerischen Beurteilung verwiesen. Anzeichen für eine wegen der Entwicklung des Bugbereiches resultierende Stagnation in den Nachbargemeinden sind nicht ersichtlich.

Eine touristische Entwicklung der Gemeinden im Amtsbereich Wittow ist auch zukünftig möglich. Eine Konkurrenzsituation mit dem Feriencenter auf dem Bug ist nicht zu erwarten, da nach Lage der Dinge keine wesentlichen Überschneidungen zwischen dem Nachfragekreis der Unterkünfte in Breege, Wiek, Altenkirchen und Putgarten einerseits und der vorgesehenen Klientel für den Bug - Bereich zu erwarten ist.

Viel wahrscheinlicher werden Synergieeffekte für die Nachbargemeinden Dranskes zu verzeichnen sein. Hingewiesen wird in diesem Zusammenhang auf den aus anderen von Großanbietern mitgeprägten Tourismusorten bekannten Effekt, nach dem die bundes- und europaweite Vermarktung großer Tourismusunternehmen den betreffenden Tourismusorten einen unmittelbaren Werbeeffect verschafft und so das Entree auch der mittel- und kleinständischen Tourismusbetriebe in den Markt fördert.

### 3. Freiraumplanung

#### 3.1 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Bei der Umnutzung des ehemaligen Militärgeländes zu einem touristisch genutzten Standort sind die aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes besonders wertvollen Bereiche zu schützen und zu erhalten. Gleichzeitig sind ehemals anthropogen überformte Bereiche wieder zu renaturieren.

Im Bereich der 1. Flächennutzungsplanergänzung der Gemeinde Dranske werden deshalb die zu erhaltenden bzw. neu zu schaffenden Grünbereiche gemäß ihrer jetzigen bzw. ihrer zukünftigen Nutzungsart dargestellt.

##### *Grünflächen*

Im Geltungsbereich werden zwei Bereiche als Grünfläche dargestellt, deren weitere Zweckbestimmung jeweils im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen ist.

Betroffen von der Darstellung ist eine waldfreie Flächen innerhalb des ostseeseitigen Gewässerschutzstreifen in einer Größe von ca. 0,8 ha. Weiterhin betroffen ist ein ca. 5,0 ha großer Bereich im Zentrum der Liegenschaft. Hier ist die Errichtung eines „Inselparks“ vorgesehen. Zu diesem Zweck sollen dort bebaute und versiegelte Bereiche renaturiert und diese in Verbindung mit bestehenden Vegetationsstrukturen zu einem Aufenthalts- und Erholungsbereich entwickelt werden.

##### *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*

Die Gebiete entlang der Ostseeküste und des Wieker Boddens sowie die Waldbereiche auf BUG- Mitte und im südöstlichen Teil des Planbereiches beinhalten Flächen, die gemäß § 20 des LNatG M-V als besonders schützenswerte Biotope gelten. Diese werden im Flächennutzungsplan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der entsprechenden Kennzeichnung dargestellt.

In diesen Gebieten hat der Schutz der vorhandenen Biotopstrukturen oberste Priorität. Hinsichtlich ihrer Behandlung bei weiteren Planungen und bei Umsetzung des touristischen Projektes gelten unmittelbar die Regelungen des § 20 Abs. 1 bis 7 des LNatG M-V.

Angemerkt sei in diesem Zusammenhang, daß bei einer erneuten Biotopkartierung im Jahr 1999 festgestellt wurde, daß die seinerzeit im Rahmen des Raumordnungsverfahrens kartierten Sand-Magerrasen im Bereich des Sportplatzes und des Schießstandes durch anthropogene Maßnahmen und Nutzungen zwischenzeitlich nicht mehr in der Form vorhanden sind.

In den weiterhin dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft steht dagegen der Entwicklungsgedanke an erster Stelle. Diese Bereiche sollen ökologisch so aufgewertet werden, daß in der Gesamtbilanzierung die bei der Realisierung des Projektes nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Zu diesem Zweck werden folgende Bereiche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt, in denen in erster Linie ökologische Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen:

- die ca. 30 ha umfassende Pufferfläche im Übergangsbereich zum Nationalpark
- zwei zusammen ca. 4,0 ha umfassende Bereiche an der Ost- und Südseite des zentralen Waldes.

Die Art und Intensität der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen müssen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abschließend geklärt werden. Auf dieser Planungsebene wird die konkrete Festsetzung von Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe erfolgen, die zusätzlich innerhalb der dargestellten Bauflächen, des 200 m - Küstenschutzstreifens, der dargestellten Grünflächen und in Waldflächen erfolgen. Insoweit erfolgt bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes eine grundsätzliche Zuordnung im Sinne einer Zweckbestimmung der oben genannten Flächen zum Ausgleich von ökologischen Eingriffen an andere Stelle der Liegenschaft im Planbereich.

Insgesamt werden im Geltungsbereich der 1. Flächennutzungsplanergänzung ca. 75,5 ha und somit 37 % der ehemaligen Militärliegenschaft als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

#### ***Flächen für Wald***

Wie oben bereits angeführt, müssen Teilbereiche des vorhandenen Forstbestandes auf dem ehemaligen Militärgelände als Wald entwidmet werden, um die einzelnen Bauvorhaben realisieren zu können. Eine ca. 42 ha große Fläche im Zentrum der Anlage sowie mehrere kleinere Waldflächen in einer Größe von insgesamt ca. 10 ha bleiben in ihrer Waldfunktion unberührt und werden deshalb im Flächennutzungsplan als Fläche für Wald dargestellt.

In die übrigen Waldbereiche (ca. 26 ha), die innerhalb der dargestellten Bauflächen liegen, wird im Zuge der Baumaßnahmen partiell eingegriffen. Allerdings bedarf es hierfür einer mit der Umwidmung verbundenen Ersatzaufforstung resp. Ersatzleistung. Die Festlegung der von baulichen Maßnahmen betroffenen Waldbereiche erfolgt mit der Festsetzung der genauen Lage von Bauflächen im Rahmen des Bebauungsplanes.

Die Bereiche der Ersatzaufforstungen werden zu gegebener Zeit durch Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes an den jeweiligen Standorten als „Fläche für Wald“ abgesichert.

#### ***Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechtes***

Für die Halbinsel Bug besteht für ca. 2/3 der Fläche bereits heute ein hoher Schutz durch die Einbeziehung in den Nationalpark „Vorpommersche Boddenlandschaft“. Es ist dadurch gewährleistet, da die einzigartige Landschaft mit ihrer Flora und Fauna nicht beeinträchtigt wird.

Die Abgrenzung des Nationalparks wird, soweit die anstehende Flächennutzungsplanergänzung davon berührt wird, gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Seitens des Nationalparkamtes werden geführte Wanderungen durch den Südbug angeboten. Dieses touristische Angebot sollte auch zukünftig fortgeführt werden, um damit das Besucheraufkommen im Park zu kanalisieren.

## **3.2 Auswirkungen der Umnutzung auf Natur und Landschaft (1. Stufe der Eingriffsregelung)**

### **3.2.1 Aufgabenstellung und Zielsetzung**

Im Rahmen der Erstellung der Unterlagen für die Durchführung des Raumordnungsverfahrens wurde vom **BÜRO TRÜPER - GONDESEN - PARTNER TGP LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA - LÜBECK** eine auf einer ausführlichen Bestandsanalyse der vorhandenen floristischen, faunistischen, geologischen, klimatischen und anderen Gegebenheiten beruhende Bewertung der geplanten Umgestaltung des Plangebietes mit einer Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVP) erstellt, welche nach wie vor Grundlage der nachfolgenden Betrachtungen ist. Die hierfür tragenden Gesichtspunkte werden daher nachstehend zusammengefaßt; im übrigen kann auf die umfangreichen Erhebungen und Untersuchungen des Büros TGP verwiesen werden und in diese bei der Gemeinde Dranske Einsicht genommen werden.

Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß durch das geplante Vorhaben einer touristischen Umnutzung der ehemaligen Militärliegenschaft mit erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter in unterschiedlicher Art und Intensität zu rechnen ist. Aufgrund der Vorbelastungen durch die langjährige militärische Nutzung sind neben Beeinträchtigungen der Schutzgüter auch Positivwirkungen zu erwarten. Zu nennen sind dabei in erster Linie die Beseitigung der vorhandenen Altlasten und Kontaminationen sowie die Beseitigung der landschaftsbildstörenden baulichen Anlagen.

Sofern in den nachfolgenden Bebauungsplänen festzulegende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen umgesetzt werden, kann nach den Bestandserfassungen und Bewertungen der UVU insgesamt davon ausgegangen werden, daß für die Schutzgüter Mensch, Boden und Wasser die Positivwirkungen größer sein werden, als die zu prognostizierenden Beeinträchtigungen. Mit den stärksten Beeinträchtigungen ist in bezug auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen und Landschaft zu rechnen. Für die Schutzgüter Klima / Luft und Kultur- und sonstige Sachgüter ist von geringen bzw. keinen Beeinträchtigungen auszugehen.

Soweit sich die geplanten Maßnahmen und Nutzungen räumlich auf die ehemals intensiv genutzten Flächen auf dem Bug beziehen, lassen sich Beeinträchtigungen in großem Umfang vermeiden und minimieren sowie deutliche Positivwirkungen für Natur und Landschaft erzielen. Mit deutlich höheren Beeinträchtigungen ist dagegen bei Eingriffen in bisher nicht vorbelastete und zum Teil besonders empfindliche Landschaftsbereiche, wie vor allem in den Küsten- bzw. Uferbereichen und in wertvollen Waldflächen, zu rechnen.

Die Gegenüberstellung der zu erwartenden Beeinträchtigungen, der Positivwirkungen und der Möglichkeiten zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen führt zu dem Ergebnis, daß nach den Bestimmungen des UVPG das Vorhaben als grundsätzlich realisierbar einzuschätzen ist. Von dieser Einschätzung unberührt sind die noch erforderlichen Ausnahmeregelungen nach dem Naturschutzrecht (Eingriffe in geschützte Biotop nach § 20 des LNatG M-V, Errichtung von Anlagen innerhalb des Gewässerschutzstreifens nach § 19 des LNatG M-V).

Aufgrund der Nähe zum Nationalpark „Vorpommersche Boddenlandschaft“, der als gemeldetes EU-Vogelschutzgebiet den Anforderungen der FFH-Richtlinie unterliegt, wurde darüber hinaus die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen des EU-Vogelschutzgebietes näher untersucht. Auch hier kommen die Sachverständigen zu dem Ergebnis, daß die touristische Umnutzung der ehemaligen Militärliegenschaft mit den Zielen des EU-Vogelschutzgebietes grundsätzlich vereinbar ist. Voraussetzung dafür sind aber verschiedene Maßnahmen, die bei Realisierung des Tourismusprojektes unbedingt eingehalten werden müssen.

Nachfolgend werden die wichtigsten Schutzmaßnahmen aufgeführt.

- Kontrolle der Einhaltung der Nationalparkverordnung.
- Kontrolle der wasserseitigen Betretungsverbote für den Nationalpark.
- Kontrolle der Befahrungsregelungen der Wasserflächen.
- Regelungen zum Flugverkehr (zeitweise Einschränkung bzw. Einstellung)

Mit der durchgeführten Umweltverträglichkeitsuntersuchung liegt ein Gutachten vor, daß zu dem Ergebnis kommt, daß die Realisierung des Tourismusprojektes Bug grundsätzlich möglich ist, wenn eine Vielzahl von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen berücksichtigt wird. Für den Fall, daß erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft unvermeidbar sind, müssen entsprechend geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgen.

Die konkrete Abarbeitung der sogenannten „Eingriffsregelung“ bleibt zwar der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten, da das Projekt erst dann hinreichend aussagekräftig beplant wird, doch ist bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung eine grundsätzliche Auseinandersetzung mit den zu erwartenden Eingriffen und den dadurch bedingten ökologischen Kompensationsmaßnahmen notwendig.

### **3.2.2 Bestandssituation**

Hinsichtlich der Bestandssituation von Naturraum, Boden, Wasser, Klima, Biotopstrukturen, Landschaftsbild und der gemäß LNatG M-V gesetzlich geschützten Bereiche im Geltungsbereich der 1. Flächennutzungsplanergänzung wird auf die entsprechenden Kapitel dieses Erläuterungsberichtes sowie auf die Ausführungen zur Umweltverträglichkeitsuntersuchung vom BÜRO TRÜPER - GONDESEN - PARTNER TGP LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA - LÜBECK verwiesen. Dieses Gutachten kann bei der Gemeinde Dranske eingesehen werden. Eine Wiederholung der Inhalte erübrigt sich daher an dieser Stelle.

### **3.2.3 Vorgesehene Nutzungsänderungen und Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild**

Als wesentlicher Bestandteil der angestrebten Ortsentwicklung ist die Konversion des ehemaligen Militärstandortes zu einer Ferien- und Freizeitanlage anzusehen. Zu diesem Zweck muß der Nordbug von allen militärischen Gebäuden und Anlagen sowie von den dort vorhandenen Altlasten geräumt werden. An ihre Stelle treten Beherbergungseinrichtungen, sonstige touristische Infrastruktureinrichtungen und gestaltete Grün- und Wasserzonen (siehe hierzu auch Kapitel 2.1 und 2.2).

Für die zukünftigen touristischen Gebäude und Einrichtungen sollen in erster Linie die bisherigen Siedlungsbereiche genutzt werden, so daß dafür keine Eingriffe in den Naturhaushalt erforderlich sind. Da diese allein jedoch nicht für die Umsetzung des Umgestaltungskonzeptes ausreichen bzw. an nicht adäquaten Standorten lie-

gen, muß teilweise auch in bislang nicht oder kaum berührte Naturbereiche eingegriffen werden.

Im Zuge dieser 1. Flächennutzungsplanergänzung werden vorerst größere zusammenhängende Sondergebiete dargestellt, die gemäß den voraussichtlichen Nutzungen gegliedert werden. Dabei wird davon ausgegangen, daß diese den Rahmen für die zukünftige bauliche Entwicklung auf dem Bug setzen. Im Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung müssen die einzelnen Sondergebiete weiter präzisiert werden. So sind ausgehend von einer spezifizierten ökologischen Bestandsaufnahme, die möglichen überbaubaren Bereiche und die mit einem Erhaltungsgebot zu versehenen Flächen festzusetzen. Dabei hat als Maxime zu gelten, daß ein Eingriff nach Möglichkeit vermieden oder wenigstens vermindert wird. Sollten dennoch Eingriffe unvermeidbar sein, so sind gemäß § 14 LNatG M-V vom Verursacher der Planung entsprechende Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung kann aufgrund der mangelnden Tiefenschärfe nur eine grundsätzliche Betrachtung der zu erwartenden ökologischen Beeinträchtigungen erfolgen.

Aufgrund des vom Vorhabenträger angestrebten Entwicklungskonzeptes sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser und Klima/Luft in ihrer Gesamtbilanz als verträglich anzusehen. Zwar sind in einigen Bereichen durch Neuversiegelungen, Beeinträchtigungen des Bodens und eventuell des Kleinklimas zu erwarten, doch steht dem ein hohes Entsiegelungspotential gegenüber. Ein ausreichender Grundwasserschutz ist durch entsprechende bauliche Vorkehrungen möglich und die Situation des Oberflächenwassers wird sich eher verbessern, da eine Renaturierung und Ergänzung der offenen Fließ- und Stillgewässer vorgesehen ist. Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch ergeben sich in erster Linie durch Lärmimmissionen während der Bauphase und später durch den Zu- und Abfahrtsverkehr. Durch eine zeitliche und räumliche Lenkung des Baustellenverkehrs können diese Einflüsse jedoch vermindert werden. Hinsichtlich der Auswirkungen des zukünftigen Besucherverkehrs wird an dieser Stelle auf die Darlegungen im Kapitel 4.1 verwiesen. In erster Linie sind durch die Umstrukturierung des Bugs Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften zu erwarten.

Bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist eine summarische Einschätzung der voraussichtlichen ökologischen Auswirkungen im Zuge der baulichen Aktivitäten in den dafür vorgesehenen Sondergebieten angezeigt. Eine nähere Differenzierung in qualitativer und quantitativer Hinsicht muß im Zuge der fortschreitenden Konkretisierung der einzelnen Bebauungsorte auf Ebene des Bebauungsplanes erfolgen.

Als Grundlage für die im folgenden erläuterte Beurteilung der voraussichtlichen Eingriffe und des sich daraus ergebenden Kompensationsbedarfs werden die Biotopkartierung aus der Umweltverträglichkeitsuntersuchung (erstellt 1997 vom BÜRO TRÜPER - GONDESEN - PARTNER TGP LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA - LÜBECK) sowie eine ergänzende Bestandskartierung (erstellt 1999 vom BÜRO BFU OLDENBURG) herangezogen. Beide können bei der Gemeinde Dranske am Ort der öffentlichen Auslegung eingesehen werden.

Anhand der vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg - Vorpommern herausgegebenen <Hinweise zur Eingriffsregelung - HzE> (Entwurf vom 10.06.99) wurde eine Eingriffsbilanzierung vorgenommen. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wird auf Ebene der Flächennutzungsplanung, die Kompensationsermittlung mit Hilfe der Biotopwertansprache (Sockelbetrag) durchgeführt. Die additive Berücksichtigung von Sonderfunktionen erfolgt erst auf Ebene des Bebauungsplanes.

In der Anlage 3 ist die Ermittlung des Kompensationsbedarfes dokumentiert. Aufgegliedert nach den in der Planzeichnung dargestellten Sondergebieten erfolgt eine Auflistung der dort jeweils vorhandenen Biotopanteile, gegliedert nach ihrer Wertigkeit (Wertstufe 0 bis 4 gemäß Anlage 7, 9 und 10 der HzE) und ihres Flächenumfangs. Den einzelnen Wertstufen wird das jeweilige Kompensationserfordernis (gemäß Anlage 10, Tabelle 2) zugeordnet. Durch Multiplikation von Biotopfläche und Kompensationserfordernis ergibt sich das Kompensationsflächenäquivalent für die einzelnen Sondergebiete.

Da davon auszugehen ist, daß innerhalb der Sonderbauflächen zum Teil Biotopstrukturen erhalten bleiben bzw. auch neue geschaffen werden (z. B. auf entsiegelten Flächen), kann ein Teil der notwendigen Kompensation innerhalb der in der 1. Flächennutzungsplanergänzung dargestellten Sondergebiete erfolgen. Der dafür anzusetzende Anteil ist abhängig von den dort jeweils vorgesehenen Nutzungen, der beabsichtigten Baudichte und der Wertigkeit der dort bestehenden Biotope. Deshalb erfolgt die Ermittlung des möglichen internen Kompensationsumfanges auch gesondert für die einzelnen Sondergebiete.

Durch Abzug des Teil - Kompensationsflächenäquivalentes für die Flächen innerhalb der Sondergebiete vom notwendigen Gesamt - Kompensationsflächenäquivalent ergibt sich schließlich der Wert für die notwendige Kompensation außerhalb der dargestellten Bauflächen (Teil - Kompensationsflächenäquivalent - außerhalb).

Gemäß den Ergebnissen aus der Anlage 3 ergibt sich bei den nunmehr gewählten Darstellungen der 1. Flächennutzungsplanergänzung ein Gesamt - Kompensationsflächenäquivalent von 95,6. Werden die Möglichkeiten der internen Kompensation (Eingriffsvermeidung, Biotopneuanlage) konsequent genutzt, verbleibt ein Anteil für das Teil - Kompensationsflächenäquivalent - außerhalb von insgesamt 48,8.

Aus der Anlage 3 wird auch deutlich, daß sich die Darstellung der Bauflächen überwiegend auf Bereiche beschränkt, deren Biotop - Wertstufen bei 0 oder 1 liegen (ca. 86 %). Damit wird insbesondere dem Vermeidungs- bzw. Verminderungsgebot entsprochen. Aus der nachfolgenden Tabelle ist die genaue Aufschlüsselung der betroffenen Wertstufen zu entnehmen.

Betroffene Biotope der	Flächenanteil	Prozentualer Anteil
Wertstufe 0	26,3 ha	37,1 %
Wertstufe 1	34,5 ha	48,7 %
Wertstufe 2	2,5 ha	3,5 %
Wertstufe 3	2,4 ha	3,4 %
Wertstufe 4	5,2 ha	7,3 %
Gesamt	70,9 ha	100 %

Neben den Eingriffen im Bereich der dargestellten Sonderbauflächen wird es auch durch die beabsichtigte Umgestaltung des Strandbereiches zu Eingriffen in den Naturhaushalt kommen. Da das Vorhalten eines Badestrandes auf dem Gelände der neuen Ferienanlage eine grundlegende Voraussetzung für eine touristische Nutzung ist, kann der Eingriff nicht vermieden werden. Gleichwohl hat er sich in Umfang und Intensität auf das unbedingt notwendige zu beschränken. Sofern durch diese Maßnahmen gesetzlich geschützte Bio- und Geotope betroffen sind, wird seitens der unteren Naturschutzbehörde grundsätzlich die Möglichkeit gesehen, einen Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 20 LNatG M-V zu genehmigen, wenn die vom Gesetzgeber vorgegebenen Ausnahmeveraussetzungen erfüllt werden. Nach § 20 LNatG M-V ist es für die Erteilung einer Ausnahme erforderlich, daß die Beeinträchtigungen des Biotops ausgeglichen werden können oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig ist.

Die **Anlage 3** beinhaltet auch eine summarische Einschätzung des mit den Maßnahmen zur Aufbereitung des Ostseestrandes verbundenen Eingriffes und des dadurch ausgelösten Kompensationsbedarfes. Da durch die Maßnahme in Biotope der Wertstufe 3 und 4 eingegriffen wird, ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent in Höhe von 37,0, von dem nur ein geringer Prozentsatz (ca. 15 %) innerhalb kompensierbar ist.

Auch hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild wird es durch die Realisierung der Ferienanlage zu Veränderungen kommen. Durch die neuen baulichen Anlagen wird die ehemalige Militärliegenschaft in vielen Bereichen überformt. Im Geltungsbereich der 1. Flächennutzungsplanergänzung ist jedoch durch die bestehenden Gebäude und Einrichtungen eine nicht unbedeutende Vorbelastung zu verzeichnen, so daß davon ausgegangen werden kann, daß eine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes am Standort selbst nicht zu erwarten ist.

Da der Bug in seiner Fernwirkung relativ naturnah erscheint, kommt es darauf an, vor allem in den Küstenbereichen von Ostsee und Bodden, die zukünftigen Gebäude möglichst harmonisch in die Landschaft einzubetten. Auch die Gestaltung und Dimensionierung der baulichen Anlagen muß dem sensiblen Standort entsprechen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind hierzu entsprechende Festsetzungen zu treffen.

### **3.2.4 Maßnahmen aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes**

Die obigen Ausführungen machen deutlich, daß es trotz der angestrebten Vermeidung von Eingriffen zu Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes kommen wird. Da die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft insbesondere Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen haben, werden in der anstehenden Flächennutzungsplanergänzung explizit Flächen dargestellt, in denen adäquate Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Dabei handelt es sich um zwei Bereiche östlich und südlich des zentralen Waldes, um die Übergangflächen zum Nationalpark und um Bereiche innerhalb des 200 m - Gewässerschutzstreifens an der Ostsee. Weiterhin bestehen Möglichkeiten der ökologischen Aufwertung innerhalb des zentralen Waldes sowie innerhalb der dargestellten zentralen Grünfläche (Inselpark).

Im Rahmen der durchgeführten Umweltverträglichkeitsuntersuchung zum Raumordnungsverfahren werden bereits Vorschläge für mögliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen unterbreitet, die nachfolgend in den Grundzügen wiedergegeben werden. Bei der Aufstellung der Bebauungspläne für den Bug wird die Gemeinde Dranske diese Vorschläge entsprechend berücksichtigen.

Folgende Maßnahmen bieten sich insbesondere als Ausgleich bzw. Ersatz unvermeidbarer Beeinträchtigungen an:

- Renaturierung von versiegelten und bebauten Dünenstandorten durch Entsiegelung, Altlastensanierung und Entwicklung der typischen Dünenvegetation von Weißdünen, über Dünenrasen und -gehölzen bis zum Kiefernwald,
- Schaffung von Sukzessionsflächen und Saumstrukturen zur Entwicklung von Sand-Magerrasen und Trockengebüschen,
- Entwicklung von strukturreichen Waldinnensäumen im Bereich der neu zu schaffenden Waldlichtungen,
- Verstärkte Vermässung der Feuchtwälder und Feuchtgebüsche sowie Röhrichte im südlichen Teil der Anlage,
- Umwandlung von Waldbeständen mit nicht standortgerechten Gehölzen (z. B. Hybrid-Pappel-Bestände) in naturnahe Waldbestände,
- Neuwaldbildung als Ausgleich bzw. Ersatz für Waldrodungen,
- Entsiegelung und Renaturierung versiegelter bzw. überbauter Flächen, die nicht neu überbaut werden,
- Beseitigung von Bodenverunreinigungen, Dekontamination und Wiederverwertung der Böden,
- Sanierung der Deponiekörper,
- Dekontamination bzw. Entsorgung der beim Abbruch von Gebäuden und sonstigen Anlagen anfallenden kontaminierten Baustoffe (z. B. Asbestdacheindeckungen, Asbestzement),
- Reinigung kontaminierter Grundwasserbereiche
- Abbruch und Beseitigung von landschaftsbildbeeinträchtigenden Gebäuden und Anlagen,

Zwecks Überprüfung, ob die für den ökologischen Ausgleich vorgesehenen Bereiche auf dem Bug ausreichen, wurde eine Abschätzung vorgenommen, die in der Anlage 4 dokumentiert wird.

Gegliedert nach den einzelnen Kompensationsstandorten wurden die dort tatsächlich für eine Kompensation zur Verfügung stehenden Flächen ermittelt. Die ökologische Aufwertung kann abhängig von der Bestandssituation und der Art der Kompensationsmaßnahme in der Regel nur um ein bis zwei Wertstufen erfolgen, also z. B. von Wertstufe 0 auf Wertstufe 2 oder von Wertstufe 1 auf Wertstufe 3. Für die Entsiegelung von Flächen ist darüber hinaus ein Bonus von 0,5 anzusetzen. Die Differenz der jeweils zugeordneten Kompensationserfordernisse liegt daher im Mittel zwischen 2 und 4, überwiegend jedoch bei 3.

Aus der Anlage 4 ist ersichtlich, daß in den gewählten Bereichen auf einer Fläche von insgesamt 44 ha ein Kompensationsflächenäquivalent in Höhe von 135,0 reali-

sierbar ist. Voraussetzung dafür ist allerdings, daß die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen so ausgestaltet werden, daß die jeweilige Erhöhung der bestehenden Wertstufe gerechtfertigt ist.

Im Kapitel 3.2.3 wurde ein Kompensationsflächenäquivalent für die nicht innerhalb der Sonderbauflächen auszugleichenden Eingriffe in Höhe von 48,8 ermittelt. Hinzu kommt das notwendige Kompensationsflächenäquivalent für die beabsichtigte Umgestaltung des Strandbereiches an der Ostseeküste in Höhe von 31,4. Zusammen besteht demnach das Erfordernis, ein Kompensationsflächenäquivalent von 80,2 zur Verfügung zu stellen.

Die Gegenüberstellung von Bedarfs-Kompensationsflächenäquivalent (80,2) und Planungs-Kompensationsflächenäquivalent (135,0) zeigt, daß die Möglichkeit besteht, die Eingriffe, die durch diese 1. Flächennutzungsplanergänzung vorbereitet werden, im Bereich der ehemaligen Militärliegenschaft auszugleichen.

Sollte ein interner Ausgleich in den Sondergebieten nicht in der prognostizierten Größenordnung möglich sein oder ergibt sich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch die additive Berücksichtigung von Sonderfunktionen ein Mehrbedarf, müssen die externen Ausgleichsmaßnahmen entsprechend erweitert werden. Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand stehen auch dafür noch ausreichend Flächen für Maßnahmen zur Verfügung. Darüber hinaus besteht nach Aussage der unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Rügen ebenfalls die Möglichkeit, Flächen des kreisseitig organisierten ökologischen Ausgleichspools in Anspruch zu nehmen.

### 3.3 Abschließende Bewertung

Die Untersuchung der vorhandenen Biotopstrukturen hat deutlich gemacht, daß von der Umnutzung im wesentlichen weniger empfindliche und unempfindliche Strukturen (Versiegelungen / Brachflächen / Trümmerflächen) betroffen sind. Daneben ist zur Durchführung des Entwicklungskonzeptes allerdings auch in geringem Maße die Inanspruchnahme von empfindlichen Bereichen notwendig. Mit der Errichtung des Ferienzentrums wird demnach zwar in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingegriffen, doch können diese Eingriffe durch die o. a. Vermeidungs-, Verminderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entweder gemildert oder kompensiert werden.

Ein Verzicht auf die Nutzung des Nordbuges als Tourismusstandort würde die Entwicklung der Gemeinde Dranske dagegen nachhaltig schaden.

Aus diesem Grund hat die Gemeinde Dranske die Darstellungen der Flächennutzungsplanergänzung so gewählt, daß auf der einen Seite den naturschutzfachlichen Belangen weitgehend entsprochen wird, auf der anderen Seite jedoch ausreichend Bauflächen für die geplante und für die Gemeinde Dranske so wichtige Umstrukturierung bereit gestellt werden.

Die Gemeinde Dranske ist daher der Ansicht, daß bei der weiteren verbindlichen Bauleitplanung die Belange von Natur und Landschaft und die Notwendigkeit der Schaffung neuer touristisch nutzbarer Bauflächen im Gemeindegebiet ausreichend aufeinander abgestimmt werden können.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die ökologischen Kompensationsmaßnahmen weiter zu konkretisieren und Angaben zur zeitlichen Umsetzung zu machen.

## 4. Infrastrukturplanung

### 4.1 Verkehrliche Anbindung

Ziel der Anbindung des relativ verkehrsgünstig gelegenen Projektstandortes ist die Ausnutzung sämtlicher Transportmittel zur Entlastung des PKW- Individualverkehrs.

Aufgrund des derzeitigen Urlauberverhaltens und der peripheren Lage des Buges wird jedoch ein Großteil der Gäste mit dem Privat-KFZ anreisen. Daneben soll aber auch die Benutzung der Bahn gefördert werden. Durch die Einrichtung eines Hol- und Bringdienstes zu den Bahnhöfen Bergen und Sassnitz können die Urlauber bequem ihr Urlaubsziel erreichen. Der angedachte Hol- und Bringdienst sollte dabei als Gelegenheitsverkehr vom touristischen Objekt an die bestehenden Bahnlinien heranführen, um Parallelverkehr zu ÖPNV - Linien zu vermeiden. Voraussetzung hierfür ist neben der Einrichtung einer oder mehrerer Bushaltestelle auf dem Projektstandort vor allem die Schaffung einer entsprechenden zeitlichen Frequenz der Busanbindungen.

Ferner wird eine Verminderung des Pkw Individualverkehrs durch Verlängerung von vorhandenen Fährverbindungen zur Anbindung des BUG auf dem Wasserweg sowie möglicherweise durch Einrichtung eines Flugbootverkehrs erreicht. Letzteres bedarf allerdings gesonderter Genehmigungsverfahren und ist daher nicht Gegenstand des hier anstehenden Bauleitplanverfahrens.

Insgesamt bleiben die Möglichkeiten zur Einbindung des Projektstandortes an das Netz des ÖPNV im Rahmen eines integrierten Verkehrskonzeptes mit dem örtlichen Verkehrsverbund zu optimieren. Eine enge Zusammenarbeit zwischen dem Verbund, der Gemeinde Dranske sowie dem Vorhabenträger wird nachdrücklich empfohlen. Da allerdings auch unter Ausschöpfung aller Entlastungsmöglichkeiten der An- und Abreiseverkehr per Pkw absehbar überwiegen wird, gilt der besondere Augenmerk den damit einhergehenden Immissionen für die Ortslage Dranske und die Zufahrtsstraßen zum Projektstandort.

In Abhängigkeit von der Anzahl der geplanten Gästebetten (2.000) und von der nunmehr zu erwartenden Zahl der Tagesbesucher (1.000 Personen) wurde eine Abschätzung des durch die Realisierung des Ferien- und Freizeitzentrums Bug verursachten zusätzlichen Verkehrsaufkommens durchgeführt.

Die nachfolgende Tabelle faßt das Ergebnis zusammen:

Art des Verkehrs	Höhe des Verkehrsaufkommens in KFZ / Tag	Höhe des Verkehrsaufkommens in KFZ / Tag
	Hauptreisetag in der Hauptsaison (Wochenende)	Andere Reisetage in der Hauptsaison
An- und Abreiseverkehr	280	50 bis 150
Zubringerverkehr	20	10
Tagestouristen zum Bug	690	420
Tagestouristen vom Bug	500	320
Personal / Versorgung	210	200
Summe	1.700	1.000 bis 1.100

Außerhalb der Hauptsaison wird das zusätzliche Verkehrsaufkommen dagegen nur 500 bis 600 KFZ pro Tag betragen.

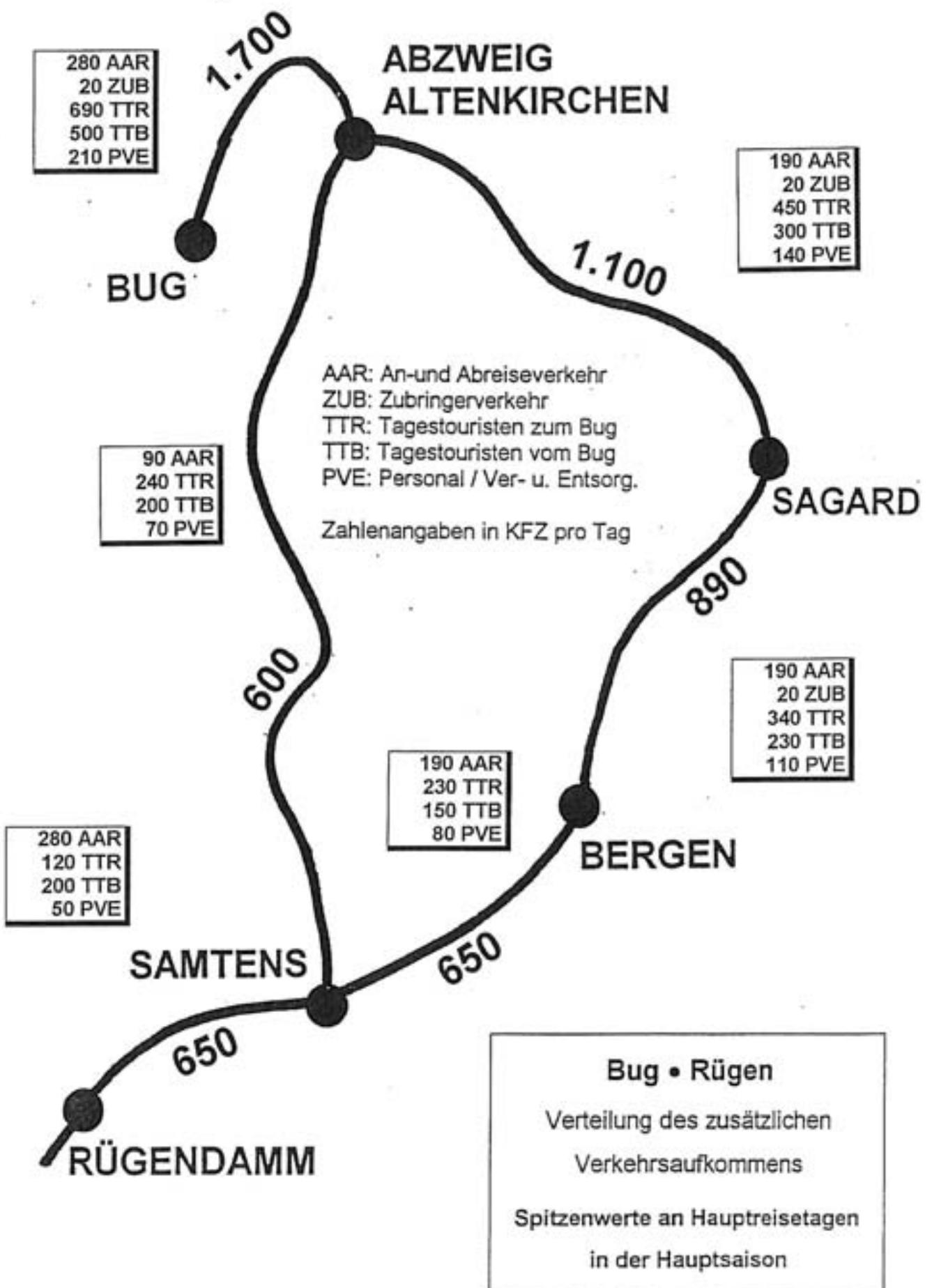
Gegenüber dem Planentwurf aus dem November 1999, in dem noch ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 1.200 KFZ am Hauptreisetag in der Hauptsaison prognostiziert wurde, geht die jetzige Fassung von einem Verkehrsaufkommen in Höhe von 1.700 KFZ aus. Diese Erhöhung ist dadurch begründet, daß die Werte für den Tagestourismus zum Bug und die Fahrten der dortigen Gäste auf die Insel bislang zu gering angesetzt waren.

Aus der Karte auf Seite 25 ist zu entnehmen, daß die Anreise mit dem Privat-KFZ vom Rügendamm über die B 96 bis Sagard erfolgt. Von dort führt der weitere Weg über die Landesstraße 30 über die Schaabe bis zur Abzweigung nach Dranske, die sich ca. 3 km hinter Altenkirchen befindet. Diese Straße endet direkt am Eingang des ehemaligen Militärstandortes.

Alternativ kann auch die Strecke über den westlichen Zweig der Landesstraße 30 gewählt werden, die in Samtens von der B 96 abzweigt und über die „Wittower Fähre“ ebenfalls bis zur Abzweigung nach Dranske zwischen Wiek und Altenkirchen führt.

Seitens des Straßenbauamtes Stralsund wurden für die betroffenen Straßen die in der folgenden Tabelle aufgeführten Verkehrsmengen angegeben. Der Ist - Wert für den Bereich zwischen Abzweig Altenkirchen und dem Bug korrespondiert mit dem Wert aus einem Lärmgutachten, das im Rahmen des Prädikatisierungsverfahrens zum Erholungsort Dranske erarbeitet wurde. Desweiteren ist der Aufstellung die Erhöhung des Verkehrsaufkommens nach Fertigstellung des Gesamtprojektes zu entnehmen.

In der nachfolgenden Karte ist darüber hinaus aufgeführt, wie sich dieses Aufkommen anteilig auf die verschiedenen Fahrtzwecke verteilt.



Dargestellt sind die Spitzenbelastungen in der Hauptsaison, die Werte zu anderen Jahreszeiten fallen entsprechend geringer aus.

Straßenabschnitt	Verkehrsaufkommen 1995 (DTV in KFZ / Tag)	Zusätzliches Verkehrsaufkommen (KFZ / Tag)	Zu erwartendes Gesamverkehrsaufkommen (KFZ / Tag)	Erhöhung
Rügendamm bis Samtens	13.958	650	14.608	4,6 %
Samtens bis Bergen	13.231	650	13.881	4,9 %
Bergen bis Sagard	12.388	890	13.278	7,2 %
Sagard bis Abzweig Altenkirchen	7.447	1.100	8.547	14,8 %
Abzweig Altenkirchen bis Bug	1.300	1.700	3.000	130,7 %
Samtens bis Abzweig Altenkirchen				
Bereich Süd	2.866	600	3.466	20,9 %
Bereich Mitte	4.278		4.878	14,0 %
Bereich Nord	1.018		1.618	58,9 %

Die Aufstellung macht deutlich, daß sich die Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf den meisten Streckenabschnitten der Insel im Rahmen des Verträglichen bewegt. Lediglich auf den Streckenabschnitten im Bereich des Amtes Wittow kommt es zu einer spürbaren Mehrbelastung. Vor allem auf der Strecke zwischen dem Abzweig Altenkirchen und dem Bug wird sich die Verkehrsmenge deutlich erhöhen.

Diese Zunahme ist für die betroffene Kreisstraße RÜG 2 jedoch zu verkraften, da sie eine sehr geringe Vorbelastung (ca. 1.300 KFZ / Tag) aufweist. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen in Höhe von insgesamt ca. 3.000 KFZ / Tag kann im Vergleich zu anderen Bereichen auf der Insel Rügen als immer noch verhältnismäßig gering angesehen werden. So weist z. B. die B 196, die als Zufahrtsstraße zu den Seebädern Binz, Sellin und Göhren dient, eine Verkehrsmenge von durchschnittlich 8.000 bis 10.000 KFZ pro Tag auf (an Spitzentagen sogar weitaus höher). Dieser Vergleich macht deutlich, daß die Kapazitätsgrenzen der Kreisstraße RÜG 2 durch den zusätzlichen Verkehr des Ferienzentrums BUG nicht überschritten werden.

Zwar wird sich die Verkehrsbelastung durch das Projekt Bug insgesamt erkennbar erhöhen, doch kann die Größenordnung der Erhöhung für die davon betroffenen Bereiche der Insel als verkraftbar angesehen werden.

Da vor allem die Ortslage Dranske vom Durchgangsverkehr zum Bug betroffen ist, muß diese Situation näher untersucht werden. Im folgenden werden die Entfernungen zur Straßenmitte ermittelt, bei denen die Beurteilungspegel den Orientierungswerten der DIN 18005 entsprechen. Es erfolgt dabei nur eine Untersuchung der Nachtsituation, da hier die strengeren Orientierungswerte gelten.

Untersucht wird neben der derzeitigen Situation mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h wird auch der Fall, daß aus Gründen des aktiven Lärmschutzes eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h vorgenommen wird.

Bei der Berechnung finden die entsprechenden Formeln und Diagramme aus der DIN 18005 Verwendung. Der Beurteilungspegel errechnet sich wie folgt:

$$L_r = L_{m(25)} + \Delta L_{Stro} + \Delta L_v + \Delta L_{Stg} - \Delta L_{s,\perp} + \Delta L_k \quad [\text{Formeln (24) und (25)}]$$

Hierin bedeuten:

$L_r$ : Beurteilungspegel;

$L_{m(25)}$ : Mittelungspegel im Abstand  $s = 25$  m von der Mitte der Quelle, bei nicht geriffeltem Gußasphalt, bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h und bei freier Schallausbreitung. Dabei wird die maßgebende stündliche Verkehrsstärke  $M$  aus der durchschnittlichen Verkehrsstärke (DTV) nach Tabelle 4 berechnet; der maßgebende LKW-Anteil ist ebenfalls in Tabelle 4 angegeben;

$\Delta L_{Stro}$ : Korrektur nach Tabelle 2 für unterschiedliche Straßenoberflächen;

$\Delta L_v$ : Korrektur nach Bild 4 für unterschiedliche zuläss. Höchstgeschwindigkeiten;

$\Delta L_{Stg}$ : Zuschlag nach Tabelle 3 für Steigungen;

$\Delta L_{s,\perp}$ : Korrektur für unterschiedliche horizontale Abstände  $s_{\perp,0}$  und Höhenunterschiede  $H$  zwischen Schallquelle und der zu schützenden baulichen Anlage (Immissionsort) nach Bild 19

$\Delta L_k$ : Zuschlag nach Tabelle 6 für erhöhte Störwirkung von lichtzeichengeregelten Kreuzungen und Einmündungen

Für den relevanten Kreisstraßenabschnitt besteht die Oberfläche aus nicht geriffeltem Gußasphalt, die Steigung liegt unter 5 % und eine lichtzeichengeregelte Kreuzung befindet sich nicht im untersuchten Streckenabschnitt.

Ausgangswert ist jeweils die vorhandene bzw. prognostizierte durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV). Als LKW-Anteil wurde aufgrund der örtlichen Verhältnisse für die Nacht 3 % angesetzt. Die Rechengänge werden in der Anlage 4 tabellarisch dokumentiert. Die Ergebnisse für die notwendigen Abstände von Wohngebäuden zur Kreisstraße sind aus der nachfolgenden Tabelle ersichtlich.

Bestehende bzw. prognostizierte Verkehrsstärke	Notwendiger Abstand zwischen Straßenmitte und Wohngebäude in einem WA (Nachtwerte)		Notwendiger Abstand zwischen Straßenmitte und Wohngebäude in einem MI (Nachtwerte)	
	Tempo 50	Tempo 30	Tempo 50	Tempo 30
Heutige Situation (DTV 1.300 KFZ)	16,5 m	6,0 m	-	-
Situation nach Fertigstellung aller Maßnahmen auf dem Bug in der Hauptsaison - Nebenreisetage (DTV 2.500 KFZ)	29,5 m	14,0 m	10,5 m	-
Situation nach Fertigstellung aller Maßnahmen auf dem Bug in der Hauptsaison - Hauptreisetag (DTV 3.000 KFZ)	34,0 m	16,5 m	13,0 m	-
Eventual - Situation bei massiver Erhöhung des Tagestourismus (DTV 3.500 KFZ)	38,5 m	18,5 m	15,0 m	-

Durch die Realisierung des touristischen Projektes Bug und dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen wird sich auch die Situation des Verkehrslärms ändern. Wie aus den Berechnungen in der Anlage 5 hervorgeht, wird sich der normierte Mittelungspegel  $L_{m(25)}$  der Kreisstraße RÜG 2 in der Hauptsaison an Nebenreisetagen nachts um ca. 3,0 dB und am Hauptreisetag um ca. 3,8 dB erhöhen.

Die Baustruktur entlang der Kreisstraße ist immissionsschutzrechtlich größtenteils als Mischgebiet einzustufen, so daß hier Orientierungswerte gemäß DIN 18005 in Höhe von 60 dB tags und 50 dB nachts gelten. Sporadisch grenzen auch Allgemeine Wohngebiete an, deren Orientierungswerte bei 55 dB / 45 dB tags / nachts liegen.

Da die Kreisstraße RÜG 2 nur eine geringe Verkehrsvorbelastung aufweist, wird trotz der zu erwartenden Erhöhung der Lärmimmissionen, in den Mischgebieten (MI) der Orientierungswert in der Nacht bereits in einer Entfernung von 13 m zur Straßenmitte eingehalten. Da die bestehenden Wohngebäude ausnahmslos diesen Abstand einhalten, sind dort Immissionskonflikte nicht zu erwarten.

Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA), die an die Kreisstraße anschließen, muß festgestellt werden, daß die Orientierungswerte nach Fertigstellung aller touristischen Einrichtungen auf dem Bug am Hauptreisetag erst in einer Entfernung von ca. 34,0 m zur Straßenmitte eingehalten werden. Für die Zwischenbereiche (eine Bauzeile) ist daher eine Überschreitung der Orientierungswerte zu prognostizieren.

Allerdings ist nach der DIN 18005 die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nicht zwingend erforderlich, falls - als Ergebnis der Abwägung - anderen Belangen (z. B. gestalterischen Gesichtspunkten, Überlegungen zur städtebaulichen Entwicklung etc.) der Vorrang gegeben wird.

Die touristische Entwicklung auf dem Bug ist für die weitere Ortsentwicklung von existentieller Bedeutung. Die mit der Realisierung des Projektes nach der obigen Erhebung zu erwartende Erhöhung des Straßenverkehrs und der Lärmimmissionen für die angrenzende Bebauung wird nicht als unzutraglich betrachtet, da die jeweilige Überschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte relativ gering ist und nur wenige Flächen entlang der Zufahrtsstraße davon betroffen sind. Hinzu kommt, daß die partiellen Erhöhungen des Verkehrsaufkommens die Folge eines untypischen und gravierenden Bevölkerungsrückganges in der Gemeinde sind, der mit der Schließung des Militärstützpunktes seinen Anfang genommen hat. Die mit der Zunahme des Individualverkehrs verbundene Belebung des Ortskernes ist vor diesem Hintergrund nicht als unerwünscht zu betrachten.

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Lärmschutzes auch in den Allgemeinen Wohngebieten, bietet es sich an, im Bereich der Ortsdurchfahrt eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von derzeit 50 km/h auf 30 km/h vorzunehmen. Mit dieser aktiven Schallschutzmaßnahme ließe es sich erreichen, daß die Orientierungswerte bereits in einer Entfernung von 16,5 m eingehalten würden. Da die betroffenen Wohngebäude diesen Abstand einhalten, wären weitergehende Schallschutzmaßnahmen nicht notwendig.

Alternativ bzw. ergänzend zur Temporeduzierung wäre bei tatsächlichen Unzutraglichkeiten ggf. die Möglichkeit in Betracht zu ziehen, Wohngebäude durch technische Maßnahmen (z. B. Einbau von Schallschutzfenstern, Neuorientierung der Wohn- und Schlafräume) vor Lärmimmissionen zusätzlich zu schützen.

Abschließend bleibt festzustellen, daß es für einen Großteil der Ortslage Drankes durch das erhöhte Verkehrsaufkommen und dem damit verbundenen Verkehrslärm zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen kommen wird. Lediglich in den direkt an die Kreisstraße angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten käme es zu einer geringen Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte. Durch die o. a. Möglichkeiten des aktiven und passiven Schallschutzes können nötigenfalls wirksame Maßnahmen zur Verringerung der Lärmimmissionen getroffen werden.

Zu den grundsätzlich denkbaren Lärmschutzmaßnahmen zählt auch der Bau einer Ortsumgehungsstraße, die als letzte Möglichkeit in Erwägung zu ziehen ist, wenn unzumutbare Immissionen nicht durch andere wirksame Maßnahmen unterbunden werden können. Die Beurteilung der Notwendigkeit bleibt der weiteren Entwicklung des Straßenverkehrs im Zuge der Projektrealisierung und den tatsächlich auftretenden Immissionen überlassen.

Zu berücksichtigen ist auch, daß die o. a. Darlegungen von dem Fall ausgehen, daß das KFZ als Verkehrsmittel für die An- und Abreise bzw. den Tagestourismus weiterhin eine herausragende Rolle spielt. Wie bereits ausgeführt, sollen durch geeignete Marketingkonzepte aber mittelfristig andere Verkehrsmittel (Bahn, Fähre etc.) den Anteil des Kfz-Verkehrs verringern, so daß sich auch eine weitere Entspannung im Nahbereich der Karl-Liebknecht-Straße in der Ortslage Dranske einstellen wird.

Der ruhende Verkehr soll nach den Vorstellungen des Vorhabenträgers jeweils bei den einzelnen Tourismuseinrichtungen auf der Ferien- und Freizeitanlage untergebracht werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind hierfür ausreichend Stellplätze einzuplanen. Darüber hinaus sieht die Flächennutzungsplanergänzung einen ca. 1,5 ha großen Sammelparkplatz an der Nordostseite der Anlage vor. Dieser soll in erster Linie als Aufstell- und Warteplatz für den KFZ-Fähranleger dienen. Grundsätzlich ist beim Ausbau von Erschließungs- und Servicestraßen im Geltungsbereich auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu achten.

## 4.2 Ver- und Entsorgung

### 4.2.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des gesamten Plangebietes obliegt gemäß § 43 LWaG dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) mit Sitz in Bergen.

Der Wasserbedarf kann laut Aussage des ZWAR von der Menge her über das Wasserwerk Banz in ausreichender Menge und guter Qualität bereitgestellt werden. Über die Trassenführung und Dimensionierung der Wasserversorgungsleitung ist im Rahmen der Erschließungsplanung im Einvernehmen mit dem Zweckverband zu entscheiden.

### 4.2.2 Abwasserentsorgung

Am 31.12.1999 erlosch für den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) die Freistellung von der Entsorgungspflicht für den Bereich Bug/Dranske. Die zuständige Genehmigungsbehörde schließt derzeit eine Verlängerung der Freistellung aus, so daß der Zweckverband in der Pflicht steht.

Seitens des ZWAR werden gegenwärtig in Abstimmung mit dem Vorhabenträger die rechtlichen Möglichkeiten zur Befreiung von der Entsorgungspflicht geprüft.

Grundsätzlich bestehen für die Abwasserentsorgung folgende technische Varianten:

- A) Ausbau der bestehenden Anlage in Dranske - Hof oder
- B) Bau einer separaten Kläranlage auf dem Bug.

Zur Zeit wird seitens des Vorhabenträgers die Variante B favorisiert.

Sollte der ZWAR endgültig nicht von der Abwasserbeseitigungspflicht entbunden werden, muß dieser die aufgezeigten Alternativen auf ihre wirtschaftliche und technische Realisierbarkeit hin prüfen. Ggf. sind die notwendigen Anlagen und Einrichtungen auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages mit dem Vorhabenträger zu erstellen.

Nach den derzeitigen Vorstellungen des Vorhabenträgers soll das anfallende Schmutzwasser in einer vollbiologischen Kläranlage behandelt und über einem nachgeschalteten Absetzteich in die Ostsee eingeleitet werden. Die Kläranlage wird komplett gekapselt sein und die anfallende Abluft wird über eine Biofilteranlage gereinigt. Die Bemessung erfolgt für 4.000 EW. Die Kläranlage muß dem Stand der Technik entsprechen und ist für schwankende Belastungen zu konzipieren. Die entsprechenden gesetzlichen Genehmigungsverfahren für den Bau- und Betrieb der Anlage sowie Gewässereinleitungen sind einzuhalten.

Als Standort für die ggf. zu errichtende Kläranlage ist eine Fläche im Süden der Liegenschaft vorgesehen. Der Bereich umfaßt ca. 0,9 ha und wird in der Planzeichnung als Fläche für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung dargestellt. Bauflächen, für die ein besonderes Schutzbedürfnis besteht (z. B. Ferienwohnen) halten einen ausreichenden Abstand (mindestens 300 m) zum Kläranlagenstandort. Immissionskonflikte hinsichtlich Geruch oder Lärm sind deshalb nicht zu erwarten. Konkret muß ein geordnetes Nebeneinander im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung geregelt werden.

Vor Errichtung der Kläranlage sind die notwendigen Unterlagen für die Genehmigung des Baus und Betriebes bei der Wasserbehörde einzureichen. Dazu gehört auch der Antrag auf Einleitung der geklärten Abwässer in den Wieker Bodden.

#### 4.2.3 Oberflächenwasser

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 39 Landeswassergesetz (LWaG). Mit Ausnahme des von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließenden Niederschlagswassers (Träger der Straßenbaulast) unterliegt die Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft (§ 40 Abs. 1 und 4 LWaG), in diesem Falle dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR). Er ist von seiner Entsorgungspflicht durch die Wasserbehörde derzeit auch nicht befreit.

Es ist vorgesehen, im Rahmen der Erstellung von Bebauungsplänen eine Generalentwässerungsplanung zu erarbeiten. Im Zuge dieser Planaufstellung soll auch geklärt werden, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken oder in Regenrückhaltebecken bzw. eine Speicherung in Teichen möglich ist.

Grundsätzlich wird die Niederschlagswasserentsorgung in Abstimmung zwischen Vorhabenträger und Zweckverband abschließend auf Ebene des Bebauungsplanes zu regeln sein, da erst dann hinreichend klar sein wird, welche Wassermengen in welchen Bereichen tatsächlich anfallen werden. Die Gemeinde Dranske geht davon aus, daß der Vorhabenträger auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages die Finanzierung der notwendigen Anlagen übernehmen wird.

Aus ökologischen Gründen und wegen des Modellcharakters des gesamten Bug - Projektes sieht das bislang angedachte Konzept zur Oberflächenentwässerung vor, das Niederschlags- bzw. Oberflächenwasser so weit wie möglich auf dem Bug zu behalten und soweit erforderlich zu behandeln.

Es wird unterschieden zwischen unbelasteten und belasteten Niederschlagswasser. Diese beiden Teilströme werden getrennt geführt und soweit das Wasser belastet ist, nach dem Stand der Technik behandelt.

Niederschlagswasser, das von Verkehrsflächen stammt, wird als potentiell belastetes Wasser behandelt, alles andere Niederschlagswasser wird als unbelastetes Wasser angesehen.

Unbelastetes Niederschlagswasser wird entweder, wenn es möglich ist, direkt versickert oder in Teiche eingeleitet. Es wird möglichst in offenen Rinnen und Gräben und nur wenn erforderlich in Kanälen geführt.

#### 4.2.4 Abfallwirtschaft

Grundsätzlich ist die Abfallentsorgung des Bugs auf die herkömmliche Art gemäß des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes, des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes für Mecklenburg-Vorpommern und den Satzungen des AfR möglich.

Träger der Abfallentsorgung für den nicht gewerblichen Abfall ist für das Gemeindegebiet und damit für den Bug der Eigenbetrieb des Landkreises Rügen <Abfallwirtschaft für Rügen (AfR)>. Prinzipiell gilt, daß alle Abfallströme gemäß AfR-Satzung vom 26.06.95 sortenrein erfaßt werden, und daß dem Anspruch auf Weiterverwertung genüge getan wird.

#### 4.2.5 Altlasten

Entsprechend der historischen Nutzung des Standortes konnten in einer Erstbewertung 34 Altlastverdachtsstandorte ermittelt werden. Entsprechend den darauf erfolgten orientierenden Untersuchungen konnten nur sechs eigentliche Altlastbereiche ermittelt werden. Hierbei handelt es sich um die Altlastenstandorte KF 1 (Tankstelle), KF 5 u. 6 (Tanklager), KF 12 (Faßlager am Heizhaus), KF 14 (LFA u. nordöstlich angrenzende Fläche) und KF 15 (Pumpenhaus), die auch im Altlastenverdachtsflächen - Kataster des Landratsamtes Rügen aufgeführt sind.

Von diesen sechs Altlastbereichen ist entsprechend den ermittelten hohen Schadstoffkontaminationen eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung gegeben. Hier sind zur Wahrung des Wohls der Allgemeinheit Sanierungsmaßnahmen erforderlich. In der dazu im Auftrag des Landesbauamtes Greifswald erstellten Sanierungskonzeption vom 07.03.1997 sind dazu standortbezogene Sanierungsvarianten aufgezeigt. Ein weiterer Erkundungsbedarf für diese bereits untersuchten Altlastverdachtsflächen besteht zur Zeit nicht.

Zur Vorbereitung der Sanierung ist ein Sanierungsplan mit detaillierten Angaben zur Sanierungsdurchführung zu erstellen. Bei allen weiteren bekannten Altlastenverdachtsflächen, einschließlich Schießplatz und ehemalige Aschedeponie ist nach Festlegung der konkreten vorgesehenen Nutzung über standortbezogene Entsorgungsmaßnahmen zu entscheiden.

Zuständig für die bodenschutzrechtlichen Sanierungsanordnungen, die mögliche wasserrechtliche Forderungen einschließen, sind gemäß des Bundes - Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. S 502) die Staatlichen Ämter für Umwelt und Natur (StAUN), hier das StAUN Stralsund.

Ein konsequentes Aufarbeiten der standortbezogenen Altlasten d.h. Altlasten im Sinne des Bundes - Bodenschutzgesetzes hat in Abstimmung mit dem StAUN Stralsund zu erfolgen. Alle dahingehend geplanten Maßnahmen sind dem Amt anzuzeigen. Die Planung der notwendigen konkreten Gefahrenabwehrmaßnahmen sowie die Beseitigung der festgestellten Gefahrenherde im Rahmen der Ausführungsplanung hat auf Grundlage der seitens der zuständigen Behörde festzulegenden Sanierungsziele und Sanierungskonzeptionen zu erfolgen.

Die nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand bekannten Altlastenflächen und Altlasteneinzelstandorte werden im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellt (entweder flächenmäßig oder punktuell mit dem entsprechenden Symbol). Sollten darüber hinaus weitere Bodenkontaminationen (Altlasten im Sinne des Bundes - Bodenschutzgesetzes) zu Tage treten, ist auch für diese jeweils eine genaue Untersuchung und ordnungsgemäße Sanierung notwendig.

Die Gemeinde Dranske geht dabei davon aus, daß ggf. weitere Erkenntnisse im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung berücksichtigt werden und die Altlasten, sollten welche gefunden werden, im allgemeinen sanierungsfähig sind. Nach dem bisherigen Kenntnisstand schließt die Gemeinde jedoch weitgehend Altlastüberraschungen aus.

Die flächendeckende und umfassende Beseitigung aller Altlasten ist Voraussetzung für jede weitere und besonders für die touristische Nutzung des Buges. Aus wasserrechtlicher Sicht können die als Altlast ausgewiesenen Flächen erst dann bebaut und / oder der neuen Nutzung zugeführt werden, wenn gegenüber der zuständigen Behörde nachgewiesen ist, daß ausreichende Maßnahmen zur Gefahrenabwehr

hinsichtlich des Gewässerschutzes und insbesondere des Grundwasserschutzes realisiert worden sind und bezüglich weiterer Schutzgüter / Schutzanforderungen freigegeben wurden.

#### **4.2.6 Energieversorgung**

Die konventionelle Energieversorgung des Buges mit Gas und Strom wird durch die öffentlichen Versorgungsträger sichergestellt.

Für die Stromversorgung ist die e.dis Energie Nord AG, Regionalzentrum Bergen, zuständig.

Durch die Bebauung des Buges würde nach Einschätzung der EWE AG, Betriebsstelle Rügen, die Wirtschaftlichkeit für einen Anschluß der Tourismuseinrichtung an ihr Gasversorgungsnetz gegeben sein.

#### **4.2.7 Telekommunikation**

Für die Versorgung mit Telekommunikationsanlagen ist die Deutsche Telekom Neuland Brandenburg als Lizenznehmer des Bundes (gemäß § 50 TKG) zuständig.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist darauf zu achten, daß in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorgesehen werden.

### **4.3 Hochwasserschutz**

Im Gemeindegebiet Dranske gelten alle Flächen hochwassergefährdet, die eine geodätische Höhe unter + 2,30 m HN an der Ostsee und am Buger Hals sowie unter + 2,10 m HN am Wieker Bodden aufweisen. Die Küstendynamik im Bereich der Gemeinde Dranske ist sehr stark und die Uferrückgänge weisen auf weiten Strecken die höchsten Beträge Rügens auf.

Seitens des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Stralsund (STAUN) sind deshalb umfangreiche Hochwasser- und Küstenschutzmaßnahmen zwischen dem Bug und der Ortslage Dranske vorgesehen, um den Buger Hals beim Auflaufen von extremen Seegangsbelastungen - Bemessungshochwasser (BHW + 2,30 m HN) plus signifikanter Wellenhöhe - gegen Durchbruch zu sichern und dadurch den Wieker Bodden von Seegangsbelastungen freizuhalten.

Der Verlauf der geplanten Deichtrasse wird nachrichtlich in der 1. Flächennutzungsplanergänzung dargestellt.

Bei der Planung von Leitungstrassen in Richtung Dranske im Bereich des Buger Halses sind die vorgesehenen Deichbaumaßnahmen des Landes zu beachten. In diesem Zusammenhang wird auf die Anregung des STAUN Stralsund hingewiesen, daß für die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen von bzw. nach Dranske auch eine Trasse im Wieker Bodden in Betracht kommen kann. Wegen der unterschiedlichen Planungs- und Realisierungszeiten der Sturmflutschutzmaßnahmen des Landes M-V auf dem Buger Hals und den Maßnahmen im Plangebiet bietet sich diese Variante an, wenn damit gegenseitige Behinderungen und Zerstörungen neuer baulicher Anlagen vermieden werden können.

Auf der Halbinsel BUG sind derzeit keine Sturmflutschutzanlagen vorhanden. Wegen der niedrigen Höhenlage über HN wird die Halbinsel unter extremen Bedingungen als Überflutungsgefährdet eingeschätzt.

Das StAUN Stralsund hat als Träger öffentlicher Belange im Beteiligungsverfahren zur anstehenden Planung die grundsätzlichen Alternativen zum Sturmflutschutz aufgezeigt. Danach besteht zum einen die Möglichkeit, die Düne entsprechend den Bemessungsgrundsätzen des Landes Mecklenburg-Vorpommern gemäß dem Bemessungshochwasserstand von 2,30 m HN, zuzüglich dem örtlich zu erwartenden Wellenaufschlag, auszubilden. Gegebenenfalls sind auch Deichanlagen und ein der Örtlichkeit angepaßtes Bühnenfeld zu errichten.

Die andere Möglichkeit besteht darin, die vorgesehenen baulichen Anlagen auf Warften in einer sturmflutsicheren Höhe zu errichten und damit Maßnahmen des einfachen Objektschutzes zu treffen.

Da seitens des Landes Mecklenburg-Vorpommern keine Sturmflutschutzanlagen im Plangebiet vorgesehen sind, bleibt es somit dem Vorhabensträger überlassen, für einen ausreichenden Schutz der Ferienanlage Sorge zu tragen. Dabei sind die im Bereich der Liegenschaft durchzuführenden Maßnahmen allerdings mit denen des Landes M-V am Buger Hals abzustimmen.

In Absprache mit dem Vorhabenträger soll gegenüber den bisherigen Planungen nunmehr auf aufwendige bauliche Maßnahmen entlang der Ostseeseite einschließlich der bislang vorgesehenen Opferdüne verzichtet werden. Statt dessen ist nunmehr ein „passiver Sturmflutschutz“ gemäß dem Vorschlag 2 des StAUN vorgesehen.

Da ohne entsprechende Sturmflutschutzanlagen (Düne, Deckwerk) ein natürlicher Küstenrückgang zu erwarten ist, kann die Errichtung küstennaher Gebäude (auf den dargestellten Bauflächen innerhalb des 200 m - Küstenschutzstreifens) nur auf eigenes Risiko des Vorhabenträgers erfolgen.

#### **4.4 Bau- und Bodendenkmalpflege**

Auf dem Gelände der ehemaligen Militärliegenschaft existieren keine Baudenkmale, auf die bei der weiteren Planung Rücksicht zu nehmen wäre.

Im Geltungsbereich des o. g. Teilflächennutzungsplanes sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand mehrere Bodendenkmale bekannt. Mit großer Wahrscheinlichkeit sind die gegenwärtig bekannten Bodendenkmale lediglich ein sehr geringer Teil der tatsächlich vorhandenen Bodenalteümer. Nur selten sind die Fundstellen obertägig sichtbar. Im allgemeinen sind sie unter der Erdoberfläche verborgen und werden zufällig bei Erdarbeiten entdeckt. Angesichts der bereits bekannten Bodendenkmale sowie der für die prähistorische Besiedlung ausgesprochen günstigen topographischen Gegebenheiten in einigen Teilen des Geltungsbereiches, muß daher mit weiteren, bislang unbekanntem Fundstellen gerechnet werden, die gemäß § 5 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V; Gesetz- und Verordnungsblatt für Mecklenburg-Vorpommern Nr.23 vom 28.12.1993) ebenfalls geschützt sind.

Die o. g. bekannten Fundstellen beinhalten Teile bzw. Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die geschichtliche Entwicklung des Menschen bedeutend sind. Derartige Hinterlassenschaften unserer

Vorfahren sind geschützte Bodendenkmale gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V, da sie u. a. von menschlichem Leben in der Vergangenheit zeugen und Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit gestatten (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V). Im Fall der bekannten Fundstellen ist im Vorfeld einer eventuellen Baumaßnahme die wissenschaftliche Untersuchung des Bodendenkmals unerlässlich, wobei der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V die anfallenden Kosten für die Bergung und Dokumentation zu tragen hat.

Seitens des Landkreises Rügen wird insbesondere darauf hingewiesen, daß sich im Bereich des Flächennutzungsplanes Bug an der Südspitze der 1685 durch die Schweden gebaute Wittower Post Hafen mit einem Posthaus befand. Das Posthaus diente als Zwischenstation der Verbindung Stralsund - Ystad. Obwohl die Poststation obertägig abgetragen ist, befinden sich im Boden durch die Fundamente und Hafenanlagen hervorgerufen Bauspuren, die gemäß § 2 Abs. 1 und 5 DSchG M-V als Bodendenkmal eingestuft sind. Der Bereich des Posthauses und des Posthafens besitzt in einem Umkreis von 50 m Schutzstatus. Gemäß § 7 DSchG M-V sind Veränderungsmaßnahmen am oder in der Umgebung des Bodendenkmals genehmigungspflichtig.

Sollten bei den geplanten Bau- oder Erdarbeiten weitere ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) eine Meldung an das Landesamt für Bodendenkmalpflege erfolgen muß.

#### **4.5 Belange gemäß Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG)**

Das Gebiet des Teilplanes 2 grenzt an die Bundeswasserstraße Ostsee / Libben, Vitter Bodden, Rassower Strom, Wieker Bodden.

Es ist von seiten des Wasser- und Schiffsamtes Stralsund vorgesehen, die derzeit noch im Eigentum der Wasser- und Schiffsverwaltung des Bundes befindlichen Molenfeuer inkl. Schaltstelle und Kabel des Hafens Bug, dem zukünftigen Betreiber des Hafens, zu übertragen. Die Schaltstelle und die Kabel sind bei der weiteren verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Sollten die Kabel nicht innerhalb von öffentlichen Flächen liegen, müßte für die Leitungstrasse ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen werden. Für das Molenfeuer mit Schaltstelle kommt die Ausweisung als Versorgungsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 bzw. 13 in Betracht. Eventuelle notwendige Verlagerungen der Einrichtungen im Zuge der Umgestaltung des Areals, sind nur im Einvernehmen mit dem Wasser- und Schiffsamt vorzunehmen.

Es dürfen keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schiffszeichen Anlaß geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserseite aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schiffsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen. Dieses weist auch auf den derzeit gemeindefreien Status der Anlandungsflächen hin.

Auf etwaige Genehmigungserfordernisse nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) sowie § 86 LWaG wird vorsorglich hingewiesen.

#### 4.6 Belange der Fischerei

Im Wieker Bodden findet eine rege Fischereittigkeit statt, und zwar durch die Fischer aus Dranske, Wiek und von Hiddensee hauptsächlich mit Stellnetzen und Aalkorbketten zum Hecht- und Aalfang sowie derzeit mit einer Kummreuse, darüber hinaus durch eine Vielzahl von Bootsanglern.

Seitens des Landesamtes für Fischerei M-V, Rostock wird das Gesamtvorhaben grundsätzlich befwortet, da aus dessen Sicht dieser Randregion wirtschaftliche Impulse verliehen werden, von denen auch die ortsansässige Fischerei in gewissem Umfang profitieren wird, sofern sich keine wesentlichen Beschränkungen für die Ausübung der Fischerei bzw. schädliche Auswirkungen auf die Fischbestände ergeben.

Insbesondere wird darauf hingewiesen, daß nördlich einer gedachten Verbindungslinie Schomstein Heizwerk Dranske - Kirchturm Wiek gemäß § 16 Abs. 1 Kstentischereiordnung vom 5. Oktober 1994 (GVOBl. M-V S. 926), geändert Verordnung vom 7. Oktober 1997 (GVOBl. M-V S. 556), ein Laichschonbezirk eingerichtet ist, in dem verschiedenen Schutzaufgaben zu beachten sind. Daneben befindet sich südwestlich des Ferienzentrums BUG ein ökologisch und fischereibiologisch sehr wertvolles Gebiet, das durch § 15 Abs. 1 Nr. 2 KFO ganzjährig zum Fischschonbezirk „Der Libben“ deklariert wurde.

#### 4.7 Belange der Landesvermessung

Im Geltungsbereich dieser 1. Flächennutzungsplanergänzung befinden sich mehrere Lage- und Hhenfestpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Da mit der Umnutzung des Areals auch eine Komplettberumung bestehender baulicher Anlagen verbunden sein wird, müssen auch die Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes des Landes Mecklenburg - Vorpommern der Neubebauung angepaßt werden. Das dafür erforderliche Antragsverfahren wird von der Gemeinde eingehalten bzw. wird vom Grundstückseigentümer entsprechend eingehalten werden müssen. Aus diesem Grund und wegen der Maßstäblichkeit der Planzeichnung sieht es die Gemeinde Dranske nicht als sinnvoll an, die bestehenden Festpunkte nachrichtlich in den Flächennutzungsplan aufzunehmen.

Falls einer der o. g. Punkte durch Vorhaben auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes geführt wird, muß rechtzeitig ein Antrag auf Verlegung gestellt werden.

Bei allen weiteren Planungen im Bereich des Nordbugs ist das „Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte der amtlichen geodätischen Lage-, Höhen- und Schwere- (Gravimetrischen) Netze“ zu beachten.

#### 4.8 Bergbauliche Belange

Seitens des Bergamtes Stralsund wurde bestätigt, daß durch die Aufstellung dieser 1. Flächennutzungsplanergänzung keine bergbaulichen Belange oberflächennaher Rohstoffe berührt werden. Hingewiesen wird jedoch darauf, daß sich Teile des Geltungsbereiches innerhalb der Erlaubnis Bergen (1. Verkleinerung) zur Aufsuchung von flüssigen Kohlenwasserstoffen befinden.

## 5. Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereiches:	ca. 205,0 ha	(100 %)
davon		
Bauflächen (Sondergebiete mit verschiedenen Zweckbestimmungen)	ca. 68,6 ha	(33,5 %)
Grünflächen	ca. 5,8 ha	(2,8 %)
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	ca. 75,5 ha	(36,8 %)
Fläche für Wald	ca. 52,0 ha	(25,4 %)
Fläche für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (Kläranlage)	ca. 0,9 ha	(0,5 %)
Sammelparkplatz	ca. 1,5 ha	(0,7 %)
Haupterschließungsstraße	ca. 0,7 ha	(0,3 %)

## 6. Zusammenfassung

Nach Ansicht der Gemeinde Dranske bietet die touristische Umnutzung der ehemaligen Militärliegenschaft Bug eine einmalige Chance für ihre Weiterentwicklung zu einem Fremdenverkehrsort.

Die damit verbundenen wirtschaftlichen Impulse, wie die Schaffung von Arbeitsplätzen, die Erhöhung der gemeindlichen Steuereinnahmen oder Stärkung der ansässigen Gewerbebetriebe werden zur Festigung der Gemeindestrukturen einen wesentlichen Beitrag leisten und den negativen Tendenzen im Ort (Arbeitslosigkeit, Fortzüge, soziale Entmischung etc.) entgegenwirken.

Mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird die Realisierung der Ferienanlage bauleitplanerisch vorbereitet. Der Entwurf orientiert sich dabei am vorliegenden Flächenentwicklungskonzept des Vorhabenträgers und berücksichtigt die Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Bereich Vorpommern sowie die Ergebnisse des Raumordnungsverfahrens mit integrierter Umweltverträglichkeitsprüfung (1. Stufe) zum Feriencenter Bug.

## Verfahrensvermerke

Dieser Erläuterungsbericht hat zusammen mit der 1. Flächennutzungsplanergänzung (nördlicher Bereich des Teilplans 2 des Flächennutzungsplanes) in der Zeit vom 1.9.2000 bis 4.10.2000 letztmalig öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Dranske, den 16.9.2001

.....  
(Bürgermeister)



## BEARBEITUNGSVERMERK

Diese 1. Flächennutzungsplanergänzung mit dem dazugehörigen Erläuterungsbericht wurde im Auftrag der Gemeinde Dranske ausgearbeitet von:

PLANUNGSGEMEINSCHAFT ARCHITEKTUR + STÄDTEBAU  
Johann H. Boner und Reinhardt Meller,  
Am Eichberge 13, 19395 Plau am See

Plau am See, im November 2000

.....  
  
Planverfasser

## Anlage 1 Berechnung des Bauflächenbedarfs im Bereich der ersten Flächennutzungsplanergänzung der Gemeinde Dranske (Bug)

Entwicklungsbereich	Zugeordnete Betten	Wohnheiten bei 4 Betten / WE	Flächenbedarf pro Gebäude <sup>1</sup> in qm	Flächenbedarf pro Bett in qm	Summe Grundfläche in ha	spätere Grundflächenrate (GRZ)	Summe Grundflächenfläche <sup>2</sup> in ha	Anteil Grün- und Verkehrsfläche in ha	Bedarf Bruttoausland in ha	im FNP dargestelltes Bruttoausland in ha	Differenz in ha
SO Ferienhausgebiet (Nord)	400	120	140 (Ferienhäuser)		1,66	0,2	6,4	3,6	12,0	12,8	+ 0,8
SO Hützelanlage (Westküste)	200			30 (5-Sterne-Kok.)	0,60	0,2	3,0	1,3	4,3	4,8	+ 0,5
SO Ferienhausgebiet (Süd)	240	60	180 (Ferienwägen)		1,08	0,2	5,4	2,3	7,7	8,5	+ 0,8
SO Ferienbetriebslager in Hohen, Personen und Ferienwohnungen	440 (Holten, Ferienzoo) 640 (FEWO) Summe: 1080	160	im Mittel 70 (FEWO u. Appartements)	20 (3-4-Sterne-Kat.)	0,88	0,3	2,9			Anteil 12,1	
Touristisch orientierte Handels- und Dienstleistungsbetriebe Gastronomie-Einrichtungen					1,12	0,2	5,6	3,6	12,1	Anteil 2,9	
							Summe: 8,5	0,9	2,0		
SO Materspezifische Gebäude und Einrichtungen										10,0	
SO Schwimmbad Wellnesseinrichtungen										5,6	
SO Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen										10,8	

<sup>1</sup> Hierzu gehören gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO neben den Grundflächen der baulichen Anlagen auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie der Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Berücksichtigt ist hierbei auch die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.

<sup>2</sup> Dieser Wert entspricht 70 % des Bruttoauslandes

<sup>3</sup> Dieser Wert entspricht 30 % des Bruttoauslandes

Entwicklungsbereich	Zugeordnetes Baujahr	Wohnheiten bei 4 Betten / WE	Flächenbedarf pro Gebäude <sup>5</sup> in qm	Flächenbedarf pro Bett in qm	Summe Grundfläche in ha	spätere Grund- flächenzahl (GRZ)	Summe Grundstücks- fläche <sup>6</sup> in ha	Anzahl Grün- und Verkehrsfäche <sup>7</sup> in ha	Bedarf Bruttozustand in ha	in FNP dargestelltes Bruttozustand in ha	Differenz in ha
SO Service- und Verwaltungseinrichtungen	*	*	*	*	*	*	*	*	*	0,0	*
SO Anlagen, die der Versorgung von Baugruben und Wasserposten dienen	*	*	*	*	*	*	*	*	*	0,1	*
SO Anlagen für die Bräunung von Natur und Landschaft	*	*	*	*	*	*	*	*	*	0,4	*
<b>Summe</b>	<b>2.000</b>									<b>0,5</b>	

<sup>5</sup> Hierzu gehören gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO neben den Grundflächen der baulichen Anlagen auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie der Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Berücksichtigt ist hierbei auch die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.

<sup>6</sup> Dieser Wert entspricht 70 % des Bruttobauandes

<sup>7</sup> Dieser Wert entspricht 30 % des Bruttobauandes

**Anlage 2**  
**Ermittlung des notwendigen Ausgleichs für die Beseitigung der Waldfunktion**

Gebietstypen	Gesamtgröße in ha	Waldanteil in ha	relevanter Waldanteil unter Berücksichtigung eines Verfügungsflächenanteils		Anteil Bestandserhaltung		Anteil Umwidmung - Ausgleich 1 : 1 -		Anteil Rodung - Ausgleich 1 : 2 -	
			in %	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %	in ha
SO Service	0,6	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SO Sportbereich	10,8	3,8	90	3,4	40	1,4	40	1,4	20	0,7
SO Schwimmbad	5,0	2,6	90	2,3	40	0,9	40	0,9	20	0,5
SO im Hafenbereich	25,0	5,6	90	5,0	20	1,0	40	2,0	40	2,0
SO Naturschutz / Strand	0,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SO Hotelanlage	4,8	2,6	85	2,2	20	0,4	50	1,1	30	0,7
SO FeWo - Süd	8,5	5,0	85	4,3	30	1,3	40	1,7	30	1,3
SO FeWo - Nord	12,8	6,4	80	5,1	30	1,5	40	2,1	30	1,5
Parkplatz u. Klärwerk	2,3	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Summe:</b>		<b>26,0</b>		<b>22,3</b>		<b>6,5</b>		<b>9,2</b>		<b>6,7</b>

**Notwendiger Ausgleich:  $(6,5 \times 0) + (9,2 \times 1) + (6,7 \times 2) = 22,6$  ha**

Gebietstypen	Eingriffsfläche in ha	vorhandene Biotope	Biotoptfläche in ha	Kompensations- erfordernis	Kompensations- flächen- äquivalent	mögliche Kompensation innerhalb	notwendige Kompensation außerhalb
SO Service und Verwal- tung	0,6	Wertstufe 2 Wertstufe 0	0,3 0,3	3 0	0,9 0,0		
SO Sportbereich	10,8	Wertstufe 1 Wertstufe 2 Wertstufe 3 Wertstufe 0	6,0 1,0 0,5 3,3	1 3 5 0	6,0 3,0 2,5 0,0	0,3	0,6
SO Schwimmbad	5,6	Wertstufe 1 Wertstufe 0	2,6 3,0	1 0	2,6 0,0	10,8	0,7
SO im Hafengebiet <sup>1</sup>	25,0	Wertstufe 1 Wertstufe 3 Wertstufe 4 Wertstufe 0	13,1 0,1 1,6 10,2	1 5 8 0	13,1 0,5 12,8 0,0	2,6	-
					26,4	9,5	16,9

<sup>1</sup> Hierunter fallen sowohl das Sondergebiet „Fremdenbeherbergung in Hotels, Pensionen und Ferienwohnungen / Touristisch orientierte Handels- und Dienstleistungsbetriebe / Gastronomische Einrichtungen“ als auch das Sondergebiet „Hafenspezifische Gebäude und Einrichtungen“

Gebietstypen	Eingriffsfläche in ha	vorhandene Bioto- pe der	Biotopfläche in ha	Kompensations- erfordernis	Kompensations- flächen- äquivalent	mögliche Kompensation innerhalb	notwendige Kompensation außerhalb
SO Ferienhausgebiet - Süd	8,5	Wertstufe 1	4,7	1	4,7		
		Wertstufe 2	0,5	3	1,5		
		Wertstufe 3	0,1	5	0,5		
		Wertstufe 4	0,7	8	5,6		
		Wertstufe 0	2,5	0	0,0		
					12,3	8,6	3,7
SO Hotelanlage	4,8	Wertstufe 1	0,3	1	0,3		
		Wertstufe 2	0,5	3	1,5		
		Wertstufe 4	2,7	8	21,6		
		Wertstufe 0	1,3	0	0,0		
							23,4
SO Ferienhausgebiet - Nord	12,8	Wertstufe 1	5,6	1	5,6		
		Wertstufe 3	1,6	5	8,0		
		Wertstufe 4	0,2	8	1,6		
		Wertstufe 0	5,4	0	0,0		
							15,2

Gebietstypen	Eingriffsfläche in ha	vorhandene Bioto- pe der	Biotoptfläche in ha	Kompensations- erfordernis	Kompensations- flächen- äquivalent	mögliche Kompensation innerhalb	notwendige Kompensation außerhalb
SO Anlagen für Be- treuung von Natur und Badegästen	0,5	Wertstufe 1 Wertstufe 2	0,3 0,2	1	0,3		
				3	0,6		
					0,9	-	0,9
Sammelparkplatz am Fähranleger	1,4	Wertstufe 1 Wertstufe 3 Wertstufe 0	1,0	1	1,0		
			0,1	5	0,5		
			0,3	0	0,0		
					1,5	-	1,5
Klärwerk	0,9	Wertstufe 1	0,9	1	0,9		
					0,9	-	0,9
<b>Zwischensumme 1</b>					<b>95,6</b>	<b>46,8</b>	<b>48,8</b>

Gebietstypen	Eingriffsfläche in ha	vorhandene Biotope	Biotoptfläche in ha	Kompensations- erfordernis	Kompensations- flächen- äquivalent	mögliche Kompensation innerhalb	notwendige Kompensation außerhalb
Überformung des Strandbereiches	2,6	Wertstufe 3 Wertstufe 4	2,6	5	13,0		
	3,0		3,0	8	24,0		
					37,0	5,6	31,4
<b>Zwischensumme 2</b>					<b>37,0</b>	<b>5,6</b>	<b>31,4</b>

<b>Zwischensumme 1</b>					95,6	46,8	48,8
<b>Zwischensumme 2</b>					37,0	5,6	31,4
<b>Gesamtsumme</b>					<b>132,6</b>	<b>52,4</b>	<b>80,2</b>

**Anlage 4**  
**Mögliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb der dargestellten Bauflächen**

Maßnahmenbereich	Größe insgesamt in ha	Für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehende Fläche in ha	Differenz zwischen bestehendem und zukünftigem Kompen- sationserfordernis - im Mittel -	Kompensations- flächenäquivalent (Planung)
Bereich 1 Pufferfläche zum Nationalpark	30,0	15,0	3	45,0
Bereich 2 Flächen westlich des SO Hafens	4,0	4,0	3	12,0
Bereich 3 Flächen innerhalb des 200 m - Gewässerschutzstreifens	22,0	5,0	3	15,0
Bereich 4 Inselpark	5,0	1,0 4,0	2 4	2,0 16,0
Bereich 5 Wald - Mitte	42,0	15,0	3	45,0
<b>Summe:</b>		<b>44,0</b>		<b>135,0</b>

## Anlage 5:

Dokumentation der Rechengänge zur Verkehrslärmabschätzung gemäß folgender Formel:  $L_r = L_{m(25)} + \Delta L_{strO} + \Delta L_v + \Delta L_{strG} - \Delta L_{s,j} + \Delta L_k$

Immissionsort	DTV in KFZ / Tag	M nachts (Tabelle 4) in KFZ / h	P nachts (gemäß örtl. Verhältnissen) in Prozent	$L_{m(25)}$ nachts (Bild 3) in dB	$\Delta L_{strO}$ (Tabelle 2) in dB	$\Delta L_v$ (Bild 4) in dB	$\Delta L_{strG}$ (Tabelle 3) in dB	$\Delta L_{s,j}$ (Bild 19) in dB	$\Delta L_k$ (Tabelle 6) in dB	$L_r$ (Formel 24) in dB
Tempo 50 Entfernung 16,5 m	1.300	10	3	48,3	0	-5,3	0	-2,0	0	45,0
Tempo 30 Entfernung 6,0 m	1.300	10	3	48,3	0	-9,2	0	-5,9	0	45,0
Tempo 50 Entfernung 29,5 m	2.500	20	3	51,3	0	-5,3	0	+1,0	0	45,0
Tempo 30 Entfernung 14,0 m	2.500	20	3	51,3	0	-9,2	0	-2,9	0	45,0
Tempo 50 Entfernung 10,5 m	2.500	20	3	51,3	0	-5,3	0	-4,0	0	50,0
Tempo 50 Entfernung 34,0 m	3.000	24	3	52,1	0	-5,3	0	+1,8	0	45,0
Tempo 30 Entfernung 16,5 m	3.000	24	3	52,1	0	-9,2	0	-2,1	0	45,0
Tempo 50 Entfernung 13,0 m	3.000	24	3	52,1	0	-5,3	0	-3,2	0	50,0

Immissionsort	DTV in KFZ / Tag	M nachts (Tabelle 4) in KFZ / h	P nachts (gemäß ortl. Verhältnissen) in Prozent	$L_{mi(25)}$ nachts (Bild 3) in dB	$\Delta L_{stro}$ (Tabelle 2) in dB	$\Delta L_v$ (Bild 4) in dB	$\Delta L_{sig}$ (Tabelle 3) in dB	$\Delta L_{s,l}$ (Bild 19) in dB	$\Delta L_k$ (Tabelle 6) in dB	$L_r$ (Formel 24) in dB
Tempo 50 Entfernung 38,5 m	3.500	28	3	52,7	0	-5,3	0	+2,4	0	45,0
Tempo 30 Entfernung 18,5 m	3.500	28	3	52,7	0	-9,2	0	-1,5	0	45,0
Tempo 50 Entfernung 15,0 m	3.500	28	3	52,7	0	-5,3	0	-2,8	0	50,0