

# Erläuterungsbericht zum Vorhaben "Feriendorf Bakenberg, Dranske"

## 1. Beschreibung der räumlichen Ausgangslage:

als räumliche Ausgangslage ist der nördliche Bereich der Insel Rügen, die Halbinsel Wittow zu betrachten.

Dieser Raum ist in der Hauptsache durch folgende Strukturen geprägt:

- a) landwirtschaftliche Nutzung
- b) fischereiwirtschaftliche Nutzung
- c) touristische Nutzung
- d) militärische Nutzung

Seit der Wiedervereinigung befindet sich die Land- und Forstwirtschaft in einer sehr schwierigen Umstellungsphase. Die bestehenden Produktionsgenossenschaften arbeiten entweder mit erheblich weniger Personal weiter oder befinden sich in Liquidation. Betriebsneugründungen sind bisher nur im geringen Umfang erfolgt, wobei auch hier nur ein Minimum an Arbeitsplätzen geschaffen wurde.

Die militärische Nutzung umfasst nur noch etwa 10 % des ursprünglichen Umfangs, sodaß auch in diesem Bereich viele Arbeitsplätze verloren gegangen sind.

Was den Tourismus anbelangt, kann nur vorübergehend auf den vorhandenen Bestand zurückgegriffen werden.

Bei den meisten Einrichtungen handelt es sich um Ferienobjekte von bereits aufgelösten oder in Auflösung/Umstrukturierung befindlichen volkseigenen Betrieben.

Nur mit größter Anstrengung ist es in den Jahren 1990/91 gelungen, zumindest einige dieser Einrichtungen provisorisch weiter zu betreiben.

Diese Objekte können jedoch nur noch als Übergangslösung angesehen werden, da in fast allen Fällen entweder grundlegende Sanierungen bzw. der Abbruch und eine Neubebauung erforderlich sind.

Da mit dem heute noch vorhandenen "Schnupperurlauber" künftig nicht mehr gerechnet werden kann, müssen möglichst kurzfristig dem heutigen Niveau entsprechende Urlauberunterkünfte angeboten werden, wobei es gilt, die gegebene Landschaft und Natur der Insel unbedingt zu erhalten und jede vorgesehene Neubebauung diesem Anspruch zu unterwerfen.

## 2. Beschreibung des Vorhabens, Art und Umfang sowie Flächenbedarf:

Das nähere Einzugsgebiet des vorgesehenen Standorts besteht aus den Gemeinden: Dranske, Altenkirchen, Wieck, Putgarten, Breege und den jeweils zugehörigen Ortsteilen.

Neben der insgesamt überwiegenden landwirtschaftlichen Nutzung sind auch in diesem Bereich militärische Standorte und touristische Einrichtungen vorhanden. Für alle Bereiche treffen die unter Punkt 1. dieses Berichtes gemachten Aussagen zu.

Was die touristische Nutzung anbelangt, kommt für diesen Bereich erschwerend hinzu, daß das Gebiet der nördlichste Bereich der Insel Rügen ist und von der ganzen Halbinsel überwiegend nur das sog. "Kap Arkona" mit seinen zwei Leuchttürmen und das davon etwa 1.000 m entfernte, denkmalgeschützte Fischerdorf "Vitt" einen Begriff für den Urlauber darstellen.

Daraus resultiert - ähnlich dem berühmten Königsstuhl - ein für den Bereich wirtschaftlich völlig uninteressanter "Stunden- oder Tagestourismus".

Im Gegensatz zu den historisch gewachsenen Bade- u. Urlaubsorten im Bereich der Südostküste der Insel - Orte wie Binz, Sellin, Baabe und Göhren sind in aller Munde und werden entsprechend angenommen - besteht für das nördlichste Gebiet ein enormer Aufholbedarf.

In der Touristikbranche festigt sich seit Jahren die Tendenz, daß der potentielle Urlauber seine Erholung in einer unbelasteten und ursprünglich erhaltenen Landschaft und Natur sucht.

Die Tourismus- und Erholungsentwicklung hat u.a. besonders deshalb die Sicherung der Werte und Funktionen von Naturhaushalt und Landschaftsbild zu gewährleisten.

Diese Voraussetzungen wird das nachfolgend beschriebene Projekt erfüllen:

Im Bereich der Gemeinde Dranske ist die Errichtung eines Feriendorfes mit etwa 110 Gebäuden unterschiedlicher Größe - aufgeteilt in familiengerechte Ferienwohnungen und -häuser - und der erforderlichen Allgemeineinrichtungen wie z.B. Restaurant/Gesellschaftsräume, Café, Rezeption und Verwaltung, Bauhof, Einkaufsstelle, Tennis-, Volleyball- und Kinderspielplätzen beabsichtigt.

Insgesamt werden ca. 1.400 Gästebetten entstehen; bei einer durchschnittlichen Auslastung von etwa 50 - 60 % werden also zwischen 700 - 840 Gäste beherbergt.

Die einzelnen Gebäude werden unterschiedliche Ferieneinheiten aufnehmen. Geplant sind etwa 3 - 5 verschiedene Typen.

Im einzelnen werden Einheiten zwischen etwa 35 qm bis ca. 80 qm erstellt, so daß sich eine durchschnittliche Wohnungsgröße von ca. 60 qm ergibt. Die Gebäude beanspruchen einen durchschnittlichen Grundstücksanteil von etwa 3.200 qm einschließlich der erforderlichen Allgemeinflächen.

Die Baukörper werden mit einem Erd- und einem ausgebauten Dachgeschoss erstellt.

Das vorgesehene Restaurant wird etwa 200 Innen- und 200 Außenplätze sowie einen Gesellschaftsraum (mit Bühne) für Veranstaltungen, Vorträge etc. umfassen.

Die Kapazität des Cafe's wird bei etwa 80 Innen- und 50 Außenplätzen liegen.

Zu der geplanten Verkaufsstelle ist grundsätzlich zu bemerken, daß diese nur den notwendigsten Bedarf decken soll. Gedacht ist an eine Versorgung mit dem täglichen Frischbedarf sowie Dingen, die der Urlauber nicht im Bereich der umliegenden Gemeinden bzw. Ortstelle beschaffen kann. Mit diesem Hintergrund ist eine Verkaufsfläche von ca. 150 qm zzgl. Lager-, Büro- und Sozialraum geplant.

Im Zuge dieses Vorhabens soll ein früher vorhandenes Söll (= natürliche Wasserstelle) wieder hergestellt und zusätzlich mehrere der landschaftstypischen Teiche neu errichtet werden.

Diese Wasser- oder Teichbereiche sollen als natürliche Biotope gehalten werden - auf die Errichtung von Swimmingpools etc. wird aus landschaftsgestalterischen Gründen verzichtet.

Die Anlage soll in einer sehr aufgelockerten Bauweise - im sog. Weiler- oder Gehöftcharakter - und in einem rügentypischen Baustil errichtet werden.

Die Gestaltung der Anlage ist in allen Bereichen - bis hin zur Bepflanzung der Grundstücksfläche - mit den zuständigen Behörden abgestimmt worden. ( Protokoll einer Beratung mit LRA Rügen vom 02.10.91 )

Aufgrund der landschaftsgestalterischen Qualität des Vorhabens ist für die Errichtung des Feriendorfes ein Flächenbedarf von ca. 35 Hektar gegeben, wobei die äußerst großzügige Freiflächengestaltung den überwiegenden Raum für sich beansprucht.

Der vorgesehene Standort, eine Fläche südlich des Küstenschutzwaldes "Bakenberg", wurde in ausführlichen Beratungen und Abstimmungen mit betroffenen Stellen ermittelt.

Bei der vorgesehenen Fläche handelt es sich um eine Teilfläche einer größeren landwirtschaftlichen Nutzfläche.

Diese Fläche wird derzeit von der Landwirtschaftsgesellschaft mbH "Am Wieker Bodden " bewirtschaftet. Die Nutzung erfolgt auf der Basis von jeweils 1-jährigen Pachtverträgen - Verpächter ist die Treuhandanstalt Berlin, Abteilung Sondervermögen Land- und Forstwirtschaft.

Die Landwirtschaftsgesellschaft mbH "Am Wieker Bodden" war als Bewirtschafter von ca. 1.200 Hektar Agrarland im Gemeindebereich in die Standortermittlung einbezogen.

Neben vielen, anderen positiven Stellungnahmen, liegt auch von diesem Bewirtschafter eine Zustimmung zu dem Vorhaben - in Form einer Freigabeerklärung - vor.

Diese Freigabeerklärung bezieht sich exakt auf die überplante Fläche, da hier nur relativ geringe Ertragswertzahlen (Bodenwerte) gegeben sind und der Pächter aus diesen Gründen ohnehin eine Flächenstillegung vorsieht.

Darüberhinaus ist die, für das geplante Feriendorf vorgesehene Fläche, im Flächennutzungsplan der Gemeinde Dranske vom 22.07.91 als Sondergebiet (Ferienhausgebiet) ausgewiesen.

Dieser Flächennutzungsplan ist noch nicht rechtskräftig - er wird derzeit in Teilbereichen überarbeitet.

Laut Beschluß der Gemeindevertretung Dranske bleibt jedoch das Ferienhausgebiet in dem neuen Entwurf des Flächennutzungsplanes an dem überplanten Standort bestehen.

### **Wirtschaftliche Auswirkungen des Vorhabens:**

*Für das Vorhaben "Feriendorf Bakenberg" liegt ein ausführliches Konzept vor. Die wichtigsten wirtschaftlichen Auswirkungen sind nachstehend zusammengefasst:*

- a) *die Ausführung der Baumaßnahme soll, sofern entsprechende Kapazitäten gegeben sind, bevorzugt an ortsansässige bzw. in der Region ansässige Betriebe vergeben werden. Während der Bauphase ergibt sich ein Bedarf von ca. 100 - 150 Arbeitskräften*

- b) nach Fertigstellung werden für den Betrieb, die Pflege und Wartung der Anlage 24 Vollzeit- und ca. 35 Teilzeitarbeitsplätze neu zur Verfügung gestellt; diese sollen primär mit Arbeitskräften aus der Region besetzt werden
- c) Sitz der Trägergesellschaft ist Dranske; damit kommt die Gewerbesteuer aus Errichtung und Betrieb der Anlage direkt der Gemeinde zu
- d) durch das kontinuierliche Gästeaufkommen werden die örtlichen Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe eine stärkere Inanspruchnahme erfahren. Dies sichert deren Existenz, ermöglicht neue Existenzen und Arbeitsplätze; letztlich führt dies auch zu einem höheren Gewerbesteueraufkommen zugunsten der Gemeinde. Insgesamt wird für die Region ein Struktureffekt erzielt.
- e) der Investor des Vorhabens beabsichtigt das Feriendorf auch in den Wintermonaten zu vermarkten. Da man davon ausgehen kann, daß sich touristische Möglichkeiten wie an der Nordseeküste entwickeln, werden die vorgenannten Vorteile auch in der bisher ungenutzten Wintersaison zum Tragen kommen
- f) zur Förderung der in den umliegenden Gemeinden bzw. Ortsteilen bereits ansässigen oder evtl. neu zu gründenden Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen wird innerhalb der Feriendorfanlage nur die notwendige Minimalversorgung angeboten. Der Feriengast wird somit die im weiteren Umfeld vorhandenen Angebote nutzen
- g) das projektierte Feriendorf stellt bis dato die einzige (Teil-) Ersatzmaßnahme für das aufzulösende Betriebserholungsgebiet "Bakenberg" dar und leistet somit einen Beitrag für die wirtschaftliche Zukunft des Gebietes

#### **Infrastrukturanforderungen:**

Bei der vorgesehenen Fläche handelt es sich um einen neu zu erschließenden Standort.

Die straßenmäßige Erschließung ist durch das vorhandene Betriebserholungsgebiet "Bakenberg" prinzipiell gegeben - eine Verbesserung durch Straßensanierung bzw. -erweiterung wird in den nächsten Jahren ohnehin erfolgen.

Im Zusammenhang mit den weiter erforderlichen Erschließungsmedien sind bereits konkrete Vorgespräche geführt worden.

Die Erschließungsmaßnahmen in Einzelnen:

- Elektroenergie:** Versorgungsträger ist die Hanseatische Energieversorgung Aktiengesellschaft Rostock - HEVAG - Betriebsverwaltung Stralsund.  
Die Elektroversorgung des Standortes ist unproblematisch, da das bestehende Betriebserholungsgebiet "Bakenberg" (im Küstenschutzwald gelegen) ohnehin erschlossen ist. Durch die beschlossene Auflösung dieses Gebietes (siehe Pkt. 3) werden entsprechende Kapazitäten frei, die erforderlichen Anschlußpunkte liegen "vor Ort"; abgesehen davon, sind durch die Aufgabe von mehreren Armeestandorten in diesem Raum bereits heute ganz erhebliche Versorgungskapazitäten frei geworden
- Erdgas:** nach neuesten Erkenntnissen ist eine Erdgasversorgung der Insel Rügen vorgesehen. Ob und wann für den betroffenen Standort eine Erdgasversorgung möglich ist, muß noch geprüft werden.  
Alternativ ist eine Versorgung mit Flüssiggas möglich, wobei eine spätere Umstellungsmöglichkeit auf Erdgas in die Planung mit einbezogen wird.
- Trinkwasser:** Versorgungsträger ist die Nordwasser GmbH; nach den bisherigen Auskünften ist die Trinkwasserversorgung unproblematisch. Das zuständige Wasserversorgungswerk Banz liegt ca. 1.200 m vom geplanten Feriendorf entfernt, ist voll funktionsfähig. Die vorhanden Kapazitäten sind ausreichend.
- Abwasser:** Versorgungsträger ist ebenfalls die Nordwasser GmbH; eine (sanierungsbedürftige) Abwasser-Kläranlage ist in Dranske-Hof vorhanden; die Entfernung zum geplanten Feriendorf beträgt ca. 3.000 m; derzeit werden Lösungsmöglichkeiten für die Abwasserversorgung des gesamten Gemeindegebietes erarbeitet.

**Abfallentsorgung:** Der oberste Grundsatz der Abfallentsorgung ist die Vermeidung von Abfall. Vor der ordnungsgemäßen Abfallbeseitigung werden alle Möglichkeiten der Verwertung geprüft und Maßnahmen zur Reduzierung der Menge festgelegt. Die Verwertung der Abfälle hat nach § 3 Abs. 2 AbfG Vorrang vor der sonstigen Entsorgung. Durch die vorgesehenen Bebauung und Nutzung des Feriendorfes werden keine Schadstoffe erzeugt. Es fällt hausmüllähnlicher Gewerbemüll an. Die Deklaration des Mülls erfolgt in Abstimmung mit dem Landratsamt Bergen, Dezernat Umwelt- und Natur - entsprechend der Abfallwirtschaftskonzeption des Landkreises. Die Möglichkeit verkompostierbare/ biologische Abfälle gesondert zu entsorgen wird geprüft. Über die Entsorgung des in Gaststätten anfallenden Frittieröles werden mit Entsorgungsfirmen entsprechende Verträge abgeschlossen.

### **3. Beeinträchtigungen des betroffenen Raumes:**

durch das geplante Vorhaben werden keine Beeinträchtigungen des betroffenen Raumes erwartet.

Durch das bereits vorhandene Betriebserholungsgebiet "Bakenberg" (im Küstenschutzwald gelegen) wird der gesamte Bereich bereits seit etwa 1960 touristisch genutzt. Das bestehende Erholungsgebiet umfasst ca. 4.000 Gästebetten, wobei nur wenige, zentrale Sanitäreinrichtungen vorhanden sind, die hinsichtlich der Kapazität und den hygienischen Anforderungen unzureichend sind. Der Gesundheitszustand des Küstenschutzwaldes hat sich durch diese enorme Belastung in den letzten 10 Jahren dramatisch verschlechtert. Unter anderem haben die intensiven Baumaßnahmen und die nicht geklärten Entsorgungsprobleme zu dem heutigen Zustand geführt.

Seitens der Forstdirektion ist es erklärtes Ziel, den Küstenschutzwald bis spätestens Ende 1995 von sämtlichen Bungalows und Nebeneinrichtungen zu beräumen. Dieses Ziel wurde den Betreibern der Erholungseinrichtungen bereits im Jahre 1989 schriftlich mitgeteilt, zum 31.12.90 wurden alle bestehenden Pachtverträge aufgekündigt. Im Auftrag der Treuhandsanstalt Berlin wurden die Nutzungsverträge noch für 1991 belassen.

Zwischenzeitlich liegen Vereinbarungen über die Beräumung des Küstenschutzwaldes vor. Mit den ersten Freizugsarbeiten wird nach der Saison 1992, im III. Quartal begonnen. Durch die Beräumung des Betriebserholungsgebietes werden bis etwa 1995 ca. 4.000 Urlauberplätze wegfallen.

Durch das geplante Feriendorf sind keine bestehenden oder geplanten Naturschutzgebiete betroffen auch sonstige Schutzgebiete wie Moore, Sumpfbereiche oder Grünanlagen sind nicht vorhanden.

Bedingt durch seine Architektur, die großzügigen Freiflächen und die zur Verwendung gelangenden Baustoffe fügt sich das geplante Feriendorf harmonisch in das Landschaftsbild ein.

### **5. mögliche Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen für unvermeidbare Beeinträchtigungen:**

wie unter Punkt 4. erläutert, wird das Vorhaben keine Beeinträchtigungen mit sich bringen.

Der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in die Natur und Landschaft sowie die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind in der Umweltverträglichkeitsuntersuchung dargelegt.

Beabsichtigt ist, auf der vorgesehenen Fläche eine umfangreiche, rügentypische Bepflanzung durchzuführen, wobei strikt auf die Pflanzung von standortgerechten Gattungen und Arten geachtet wird. Die Bepflanzungsmaßnahmen sind bereits mit dem zuständigen Landratsamt abgestimmt und finden allgemeine Zustimmung.

Seitens der Forstdirektion wird die vorgesehene Bepflanzung begrüßt, da sich hierdurch eine Art Schutzgürtel vor dem eigentlichen Küstenschutzwald ergibt.

Darüberhinaus ist der Investor bereit, die in alten Flurkarten noch ersichtlichen sog. Sölle (natürliche Wasserstellen/ Feuchtbiootope) wieder herzustellen. Durch die bisherige Nutzung sind auf der Fläche keine solchen Sölle erkennbar, diese werden jedoch durch hydrogeologische Untersuchungen geortet und kartographiert.

Sofern die erforderliche Grundwasserversorgung dieser Sölle sichergestellt ist, sollen diese renaturiert und als Biotope mit entsprechend baufreien Räumen erhalten werden

### **7. Gründe für den benannten Standort:**

Grundsätzlich muß hierzu festgehalten werden, daß die Standortauswahl in gemeinsamen Beratungen mit einer Vielzahl der hierfür verantwortlichen Träger öffentlicher Belange erfolgte.

Ergänzend können noch folgende Gesichtspunkte angeführt werden:

1. lt. Beschluß der Gemeinde Dranske wird das im Flächennutzungsplan vorgesehene Sondergebiet "Ferienhausgebiet" an dem überplanten Standort ausgewiesen.
2. im Bereich des Küstenschutzwaldes "Bakenberg" befindet sich seit Jahren ein Betriebserholungsgebiet (Bungalows in Leichtbauweise) mit einer Kapazität von ca. 4.000 Urlauberplätzen. Die vorhandene Substanz entspricht in keinster Weise dem heutigen Niveau einer touristischen Einrichtung, weiterhin fehlen annehmbare sanitäre Einrichtungen sowie deren ausreichende Entsorgung.  
  
Da dieses Erholungsgebiet im Wald bis etwa Ende 1995 aufgelöst wird, stellt das Vorhaben lediglich eine dringend erforderliche Ersatzmaßnahme dar, wobei nur etwa 35 % der ursprünglich vorhandenen Kapazität ersetzt werden.
3. Für die vorgesehene Fläche beabsichtigt der derzeitige Nutzer auf Grund der Bodenqualität eine Flächenstilllegung .
4. durch die umfangreichen Bepflanzungsmaßnahmen wird dem Küstenschutzwald ein erweiterter Schutzgürtel vorgelagert.
5. ehemals vorhandene Biotope (Sölle) werden wieder hergestellt.
6. eine Anbindung des Feriendorfes an bestehende Ortslagen ist im Sinne der Erhaltung von landschafts- und siedlungsgestalterischen Qualitäten nicht möglich.
7. zu dem Standort gibt es Zustimmungen vom Landratsamt Bergen, den Abteilungen Tourismus, dem Bauamt, dem Dezernat für Wirtschaftsförderung sowie dem Amt für Umwelt und Natur in Stralsund.
8. die Eigentumsverhältnisse der betroffenen Flächen sind geklärt.
9. vom Hauptanspruchsteller auf Restitution (Rückführung) der Grundstücke - der Hansestadt Stralsund - liegt aufgrund der Wichtigkeit des Vorhabens eine Zustimmung zum Verkauf der Standortflächen vor
10. zu dem Standort liegen bisher nur positive Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange vor.
11. mit der Maßnahme wird eine wesentliche Verbesserung der Infrastruktur erreicht.
12. mit der Maßnahme wird hinsichtlich der Einbindung in die Natur, durch die vorgesehene rügentypische Bebauung und Bepflanzung der ausgewiesenen Fläche sowie durch die zu schaffenden Kapazitäten und Arbeitsplätze ein Struktureffekt für die Halbinsel Wittow erzielt.
14. durch den konzipierten Standort entfällt künftig in diesem Bereich jegliches Befahren des Küstenschutzwaldes durch Fahrzeuge.
15. im Konzept des Feriendorfes ist vorgesehen, nur die notwendigsten Versorgungsleistungen zu erbringen. Die eigentlich dienstleistenden Gewerbe sollen in den bestehenden Ortslagen verbleiben und sich durch das zu erwartende Gästeaufkommen positiv entwickeln.
16. der konzipierte Standort wird durch folgende Gegebenheiten definiert :  
im Norden durch den Küstenschutzwald, im Osten durch die straßenmäßige Erschließung ,  
im Westen durch die Kreptizer Heide .

**Alternativstandorte:**

Grundsätzlich ist hierzu anzuführen, daß der überplante Standort von Seiten der Gemeinde schon seit Ende des Jahres 1990 als Sondergebiet "Ferienhausnutzung" vorgesehen ist. So besteht diese Sondergebietsausweisung bereits in der 1. als auch 2. Fassung des Flächennutzungsplanes.

Da in den ersten Flächennutzungsplänen fast alle Entwicklungsflächen überdimensioniert waren, befindet sich derzeit die 3. Fassung des FN-Planes in Überarbeitung.

Nach einem Beschluß der Gemeindevertretung wird jedoch das vorgesehene Ferienhausgebiet an dem ursprünglichen und nunmehr überplanten Standort bestehen bleiben.

Unabhängig davon wurden bereits Anfang 1991 mögliche Standortalternativen untersucht.

Da aus landschaftsgestalterischen Gründen die Errichtung eines Feriendorfes in direkter Anbindung an die Gemeinde oder ihre Ortsteile nicht möglich ist, war nur ein Alternativstandort gegeben.

Bei diesem Standort handelt es sich um eine größere, landwirtschaftlich genutzte Fläche südlich der sog. Kreptizer Heide.

Dieser zunächst als geeignet erscheinende Standort mußte nach ausführlichen Untersuchungen verworfen werden, da

- a) Bestrebungen im Gange sind, die Kreptizer Heide einschließlich der Steilküste und dem Dünenbereich als Naturschutzgebiet auszuweisen.

Ein diesem erhaltungswürdigen Bereich vorgelagertes Feriendorf würde diesem Anliegen völlig entgegenstehen.

- b) es sich bei den in Betracht gezogenen Flächen nach Auskunft des landwirtschaftlichen Nutzers (Landwirtschaftsgesellschaft mbH "Am Wieker Bodden") um sehr ertragsreiche Böden handelt, auf die nicht verzichtet werden kann.
- c) bei dieser Fläche keine geklärten Eigentumshältnisse oder Verfügungsberechtigungen gegeben sind.

Weitere Alternativstandorte waren nicht gegeben.