

# Bebauungsplan Nr. 17 mit Örtlichen Bauvorschriften „Haus Lindequist“

Gemeinde Sellin auf Rügen



  
Friedhelm  
Beyerle

## Satzungsexemplar

bearbeitet von

**Büro für Stadtforschung, Planung und Architektur Uhlig, Raith und Partner**  
Waldhornstraße 25, 76131 Karlsruhe  
Tel: 0721 378564, mail: [uhlig-partner@arcor.de](mailto:uhlig-partner@arcor.de)

Dr. Frank-Bertolt Raith, Freier Architekt und Stadtplaner

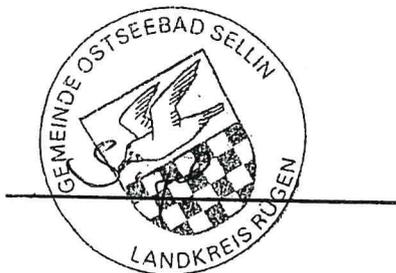
**nordprojekt thomas nießen**

FB: Landschafts- und Freiraumarchitektur - Büro Binz  
Margaretenstraße 03, 18609 Ostseebad Binz  
Tel.: 038393 376 0, mail: [ThomasNiessen@nordprojekt.com](mailto:ThomasNiessen@nordprojekt.com)

Thomas Nießen jun. / Landschaftsarchitekt, Kirsten Fuß / Landschaftsarchitektin

# B-Plan Nr. 17 „Haus Lindequist“ Gemeinde Sellin

## Begründung



  
Christle  
Baurmeister

## Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze.....	3
1.1) Planbereich, Lage.....	3
1.2) Ziele der Planung.....	3
1.3) Geschichte und Bedeutung von Haus Lindequist.....	3
1.4) Bestand.....	4
1.5) Rechtliche Situation.....	6
1.6) Schutzgebiete.....	6
2) Vorhabenbeschreibung.....	7
2.1) Grundlagen.....	7
2.2) Betreiberkonzept.....	7
2.3) Programm.....	9
2.4) Städtebauliches Konzept: Zuordnung zu Sellin.....	12
2.5) Zielkonzept zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	13
2.6) Ver- und Entsorgung.....	13
2.7) Planungsrechtliche Festsetzungen.....	14
3) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	15
3.1) Allgemeines .....	15
3.2) Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft .....	15
3.3) Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung .....	19
3.4) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	21
3.5) Zusammenfassung .....	23

# 1) Grundsätze

## 1.1) Planbereich, Lage

Die Planung umfasst die Flurstücke Nr. 13/2 (teilw.), 13/3, 14, 16, 17/3, 17/4 (teilw.) der Gemarkung Jagdschloss Flur 3, Gemeinde Sellin auf Rügen. Das Plangebiet ist 2,5 ha groß.

Das Gebiet liegt am südlichen Rand des Gemeindegebiets von Sellin, an der Grenze zur Nachbargemeinde Baabe.

Entgegen der rechtlichen Zugehörigkeit zur Gemeinde Sellin gehört die Villa Lindequist erscheinungsmäßig eher dem Bebauungszusammenhang von Baabe an. Dies zeigt sich nicht nur an der Nähe zum ehem. Haus Meeresblick (inzwischen im Zuge der Neubebauung abgerissen), sondern vor allem in der Erschließung - man erreicht Haus Lindequist bislang nur von Baabe aus. Für das südlich angrenzende Gelände liegt ein genehmigter Bebauungsplan (Nr. 2 „Strand- und Kuranlagen“ der Gemeinde Baabe) vor. Der Abstand vom ehem. Haus Meeresblick zur Villa Lindequist beträgt ca. 70 m, zu dem Nebengebäude jedoch lediglich ca. 35 m.

Auf Selliner Gemarkung grenzt nördlich das Areal des großen Cliff-Hotels an, dessen massives Technikgebäude sich unmittelbar auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze befindet und dessen Abstand zur Villa lediglich ca. 60 m beträgt. Im Westen schließt der in Sellin gelegene Baaber Sportplatz an, der um weitere Spielfelder erweitert wird und für den deshalb 2003/05 ein Bebauungsplan aufgestellt wurde.

## 1.2) Ziele der Planung

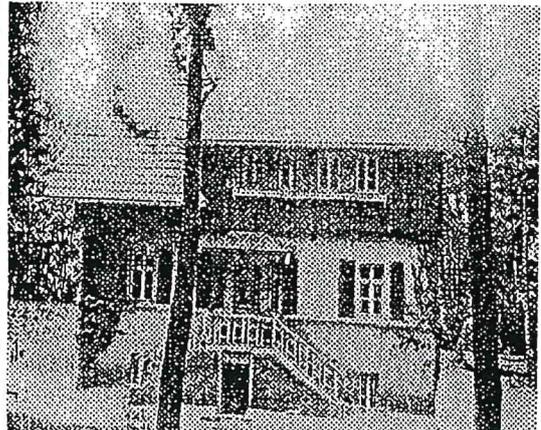
Die Gemeinde Sellin plant die Ordnung des touristisch attraktiven Bereiches im Umfeld des Hauses Lindequist. Neben der Erweiterung der Beherbergungskapazität und der Ordnung des Stellplatzangebotes für Hotel- und Tagesgäste steht die Stabilisierung des gastronomischen Angebotes durch eine Optimierung der Hotelkapazitäten im Mittelpunkt.

Darüber hinaus soll mit dem Vorhaben das öffentliche Service- und Erholungsangebot im Bereich des Südstrands von Sellin ausgebaut werden. Das neue, der Öffentlichkeit zur Verfügung stehende WC wird um einen Ausstellungsraum ergänzt werden, der den Gästen im Wechsel wissenswertes über die Tier- und Pflanzenwelt der Düne und die geschichtliche Entwicklung des Seebades vermittelt sowie eine Plattform für vielfältige kulturelle Aktivitäten bietet. Gleichzeitig soll eine Fußwegeverbindung durch das Plangebiet vom Strand zum Sportplatz und damit zum den geplanten Stellplätzen für Tagesgäste des Strandes gesichert werden.

## 1.3) Geschichte und Bedeutung von Haus Lindequist

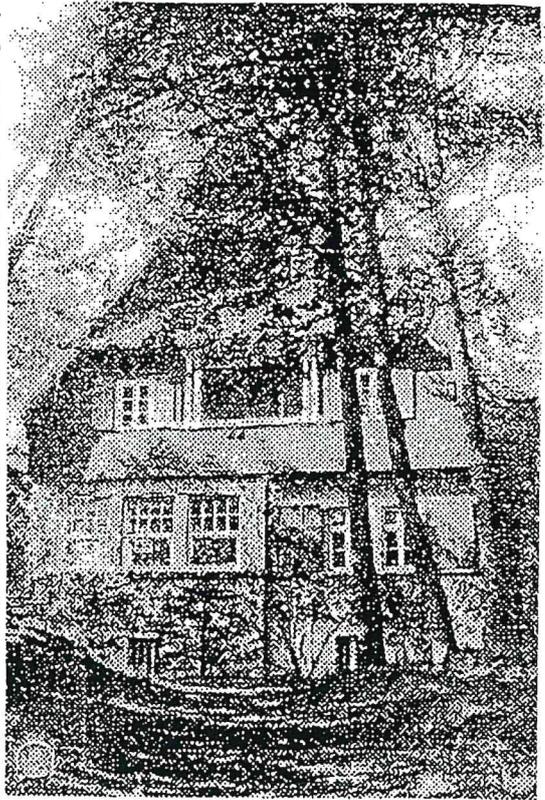
Haus Lindequist wurde um 1910 als Ferienhaus von Friedrich von Lindequist gebaut (vormals Generalgouverneur der Kolonie Deutsch-Südwest-Afrika, dem heutigen Namibia). In der Nachkriegszeit wurde das Anwesen als Schule für schwer sprachgestörte Kinder genutzt. Die Grundstücke des Planungsgebiets wurden nach der Wende durch die Treuhand verwaltet und den heutigen Erben des ehemaligen Eigentümers rückübertragen.

Haus Lindequist dokumentiert eine für das späte Kaiserreich typische Entwicklung in der Neubewertung des Landlebens - und damit gleichzeitig im Aufbau des Tourismus. Suchten die Seebäder das mondäne Leben der Großstadt in die Landschaft zu exportieren, so bietet



das private Ferienhaus in der Landschaft seinen Bewohnern Zurückgezogenheit. „Der Landhausbewohner“, so der damals einflussreiche Architekt Hermann Muthesius, „tauscht für alles das [gemeint sind die Vergnügungen der Stadt] die stets wechselnden Freuden der Natur ein. Er lebt mitten in ihr, Wald und Wiese umgeben ihn, mit zwei Schritten ist er draußen, von köstlicher Luft umgeben. Die Natur ist immer schön, auch im Winter; selbst Regen und Sturm, in der Stadt unleidlich, haben draußen ihre Reize. Und in der Tat haben alle städtischen Errungenschaften, Bildungsangelegenheiten und Zerstreuungen noch nicht die Sehnsucht nach der Natur bei der Menschheit ausrotten können.“<sup>1</sup>

Diese Neubewertung des Landlebens findet ihren Niederschlag auch in der Gestaltung des Hauses Lindequist, selbst wenn ihm nicht die kulturgeschichtliche Bedeutung zukommt wie die etwa dem Haus Gerhard Hauptmanns auf Hiddensee. Die mondäne Bäderarchitektur des Kaiserreichs weicht bei der Villa auf dem Lande einer Architektursprache, die ihre Vorbilder im Bereich der bürgerlichen Villenarchitektur sucht. Um noch einmal Muthesius zu zitieren, dessen Publikation „Das englische Haus“ der entspannten, legeren Villa in Deutschland erst zum Durchbruch verholfen hatte: „Häuser baut man zum Wohnen, nicht zum Anschauen.“



„Der Sinn eines Hauses wird erhellt, indem man sich bewegt: auf das Haus zu, im Hause, im Garten“, so hatte der Berliner Bauhistoriker Julius Posener anlässlich einer großen Ausstellung über Muthesius geschrieben. Dieser Maxime folgt auch das unauffällige, aber überaus geschickt gestaltete Haus Lindequist: Nähert man sich dem Haus durch den Wald von Nord-Westen, erblickt man zuerst den aufragenden Giebel; beim Eintreffen auf der Lichtung gewahrt man dann den Vorbau mit dem um die Ecke gezogenen Walmdach, der den Besucher unaufdringlich auf die Nordseite und somit zum Eingang führt. Durch die bescheidene Treppenhalle gelangt man, dramaturgisch geschickt inszeniert, schließlich in das große Wohnzimmer, das sich weit nach Süd-Osten und damit zur See öffnet. Der Weg führt also, so ließe sich mit Bezug auf die Topographie schreiben, bergan durch den Wald bis auf ein nahezu ebenes Plateau, trifft auf den hier stärker aufragenden Hügel, wird von diesem reflektiert und endet dann mit dem großartigen Ausblick nach Süd-Osten, vom Hügel hinunter auf die See.

Dass der Trend zur privaten Ferienvilla um 1910 keine singuläre Erscheinung mehr darstellte, zeigt sich in der Tatsache, dass bei Haus Lindequist, soweit sich die Entstehung des Baus heute nachvollziehen lässt, aus Schweden importierte Fertigteile zum Einsatz kamen, die auch bei anderen Landhäusern an der Ostseeküste Verwendung fanden.

## 1.4) Bestand

### 1.4.1) Bauliche Anlagen

Der Bereich ist gemäß der langen wechselvollen Geschichte mit einem heterogenen Gebäude- und Anlagenbestand versehen.

Aus der Zeit vom Beginn des letzten Jahrhunderts sind die Villa (Haupthaus) sowie ein flaches, eingeschossiges Nebengebäude erhalten. Beide Gebäude wurden inzwischen umfangreich renoviert, haben aber ihr historisches Erscheinungsbild erhalten (vgl. Baugenehmigungen vom 18.04.1997 und 20.04.2000). Nach den Umbauten der Nachkriegszeit wurden lediglich die ursprüngliche Eingangssituation mit der doppelläufigen Treppe sowie die Loggia im Obergeschoss

<sup>1</sup> Hermann Muthesius, Wie baue ich mein Haus? Berufserfahrungen und Ratschläge eines Architekten, München 1925, S.49

nicht wiederhergestellt.

In der Villa stehen 417 qm Nutzfläche, im Nebengebäude 42 qm Nutzfläche zur Verfügung. Mitte 2001 eröffnet das Haupthaus mit einer Gaststätte (Gaststättenerlaubnis gem. § 2(1) Gaststätten-gesetz vom 22.05.1998) sowie sechs Fremdenzimmern inklusive den dazugehörigen Gesell-schafts- und Nebenräumen.

In der Nachkriegszeit wurden auf dem Areal zahlreiche Bungalows errichtet. Die drei am westli-chen Rand als Wachgebäude erbauten großen Bungalows sind inzwischen umfangreich saniert (Baugenehmigungen vom 25.04.2000 und 20.06.2000) und werden als Gästezimmer ge-nutzt. Bei einer Gesamtnutzfläche von 233 qm stehen 10 Doppelzimmer und 2 Appartements mit einer Kapazität von zusammen 26-28 Betten zur Verfügung.

Von den weiteren Bungalows sind nur die Fundamente sowie die ehemaligen Ver- und Entsor-gungsanlagen erhalten: Sieben Betonplatten mit einer Fläche von zusammen 143 qm befinden sich in der Senke unterhalb der Hangkante.

Weitere Fundamente von ehemaligen Anlagen (Fernwärmeleitung / -station, Masten, ehemalige Bungalows und Wachgebäude, etc.) sind über das Gelände verstreut.

Auf den Betonplatten im Bereich unmittelbar hinter der Düne wurden nach der Wende zahlreiche kleinere Hütten und Überdachungen errichtet, die im Sommer für Außengastronomie genutzt wer-den (Küchenbereich, WC, überdachte Sitzbereiche). Die Fläche zwischen dem promenadenbe-gleitenden und mit Gehölzbestand bewachsenen Dünenrest und dem Hang wurde einst geebnet. Die im Umfeld typischen Geländebewegungen der Dünen fehlen hier. Umso schroffer stellt sich der Übergang zum Hang dar. Nordöstlich besteht eine alte Zufahrt mit einem verschließbaren Tor, welche offensichtlich gelegentlich genutzt wird. Zur Ver- und Entsorgung des Bereichs wer-den die alten funktionstüchtigen Anschlüsse weitergenutzt (Trinkwasser, Abwasser, Strom). Für die baulichen Anlagen und die gastronomische Nutzung liegen Genehmigungen vor.

#### 1.4.2) Erreichbarkeit / Freiflächennutzung

Ein Schotterweg führt von Baabe aus durch den Wald. Dieser öffnet sich zu einer Lichtung, auf der sich, ein wenig zurückgesetzt, das Haus Lindequist befindet. Der Vorplatz weist eine gescho-tterte Umfahrt mit mittigem Rasenstück auf (Zufahrt mit Wendemöglichkeit für Lieferfahrzeuge,) durch welche die randlich unter dem Baubestand gelegenen Parkplätze erschlossen werden. Das nähere Umfeld des Hauses Lindequist ist mit Bestuhlung für Außengastronomie auf überwiegend teildurchlässigen Flächen hergerichtet.

Von der Strandpromenade aus gelangt man über einen Bohlenweg fußläufig in das Gelände. Man wird zunächst direkt auf die gastronomischen Einrichtungen und einen befahrbaren Weg, welcher zum Parkplatz führt, geleitet. Ein zweiter Weg, ein Spazierweg, führt ab dem Hangfuß mit starker Steigung direkt auf das Haus Lindequist zu. Dieser Weg ist nachts indirekt beleuchtet.

Schmale befestigte Wege führen zu den teilweise sanierten Nebengebäuden.

Mit Fahrzeugen ist das Grundstück über die bereits unter "Verkehrsanbindungen" genannte Zu-fahrt sowie über eine Zufahrt von der Promenade aus erreichbar.



striert, jedoch grenzt das gem. § 20 NatG M-V Besonders geschützte Biotop Nr. 9290 "Dünenkomplex Göhren/Sellin" unmittelbar östlich an die den Geltungsbereich tangierende Ostseepromenade. Dieser Dünenkomplex besteht aus Weißdüne, Graudüne und einem geringen Anteil von Dünengebüsch auf Seesanden. Er wird landseitig von einem Weg begrenzt. Jenseits des Weges setzt sich im Untersuchungsraum ein Dünengebüsch fort.

Der kartierte Buchenwald zählt zu den gemäß Naturschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern besonders wertvollen Biotopen.

### 1.7) UVP

Eine UVP wird nicht durchgeführt, da mit der Erweiterung die Schwellenwerte der Anlage 1 UVPG nicht erreicht werden (Grenzwerte gemäß Nr. 18.1.1/2 für Ferien- und Hotelanlagen: bei über 300 Betten oder 200 Zimmern UVP, ab 100 Betten oder 80 Zimmern Vorprüfung). Zudem kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

## 2) Vorhabenbeschreibung

### 2.1) Grundlagen

Die Planung sucht dem Konzept einer hochwertigen Gastronomie mit angeschlossener Beherbergung langfristig eine wirtschaftlich tragfähige Grundlage zu sichern. Hierzu soll die Anzahl der Hotelzimmer vergrößert sowie die beengte räumliche Situation im Bereich des Haupthauses behoben werden (fehlende Lager und Nebenräume wie Wäscherei, Werkstatt, Fahrradkeller, etc.).

Damit der Charme der historischen Villa Lindequist als wesentliches Potential erhalten werden kann, sind Erweiterungen nur maßvoll möglich und werden sich baulich der Typologie Villa im Allgemeinen sowie der Architektur des historischen Gebäudes im Besonderen unterordnen. Die neuen Gebäudeteile verstehen sich als Nebenanlagen, die dem Haupthaus zuarbeiten und dessen Stellung unterstreichen.

Die Planung sieht die Erweiterung des Angebotes an Beherbergungsmöglichkeiten durch den Neubau eines Bettenhauses sowie die Ausweisung von ca. 50 PKW-Stellflächen vor. Im Dünengarten werden die derzeit in verschiedenen provisorischen Gebäuden untergebrachten Nutzungen (Gastronomie, WC's, Lagerräume) in einem neuen Servicegebäude (Dünenservicehaus) zusammengefasst.

Das Grundstück wird in Bereiche unterschiedlicher Nutzungsintensitäten zonierte.

Der alte Dünenweg kann wieder für Fußgänger geöffnet werden und erhält im Plangebiet eine Anbindung an die neue Dünenpromenade.

### 2.2) Betreiberkonzept

Im Unterschied zu den benachbarten Hotels steht bei Haus Lindequist das gastronomische Angebot im Mittelpunkt. Familie Caprivi / Barzaghi betreibt hierzu einen eigenen Wein- und Spezialitätenimport aus Italien.

Haus Lindequist betreibt eine Gastronomie, die über die Versorgung der Hausgäste deutlich hinaus geht. Die bestehende Küche ist ausgelegt für die Zubereitung von 100 Mahlzeiten zweimal pro Tag. Das Haus serviert qualitätsvolle italienische und internationale Küche mit den dazugehörigen Weinen aus dem hauseigenen Weinkeller in den Tavernen im Souterrain, im Sommer auch im unmittelbar an die Villa anschließenden Außenbereich. Während der Badesaison betreibt das Haus seit einigen Jahren einen Imbiss am Dünenweg, der unter dem Namen „Das Absurdum“ bekannt ist.

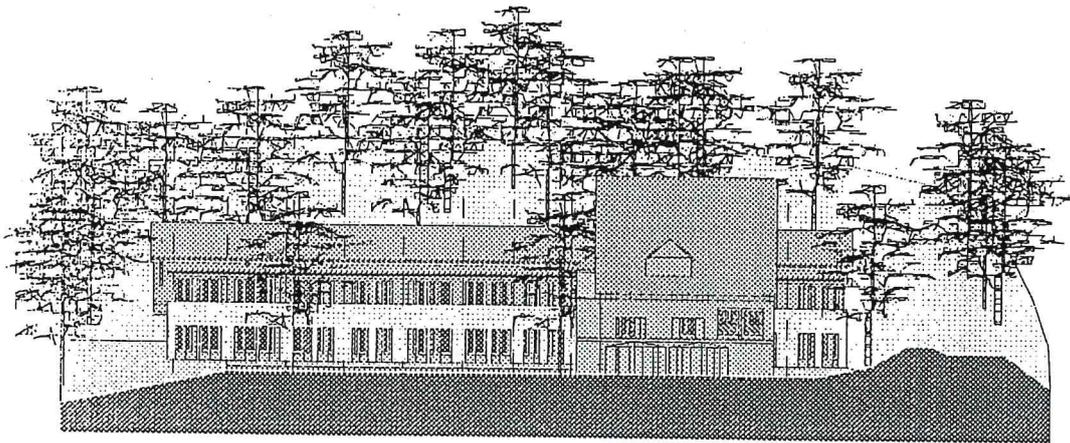
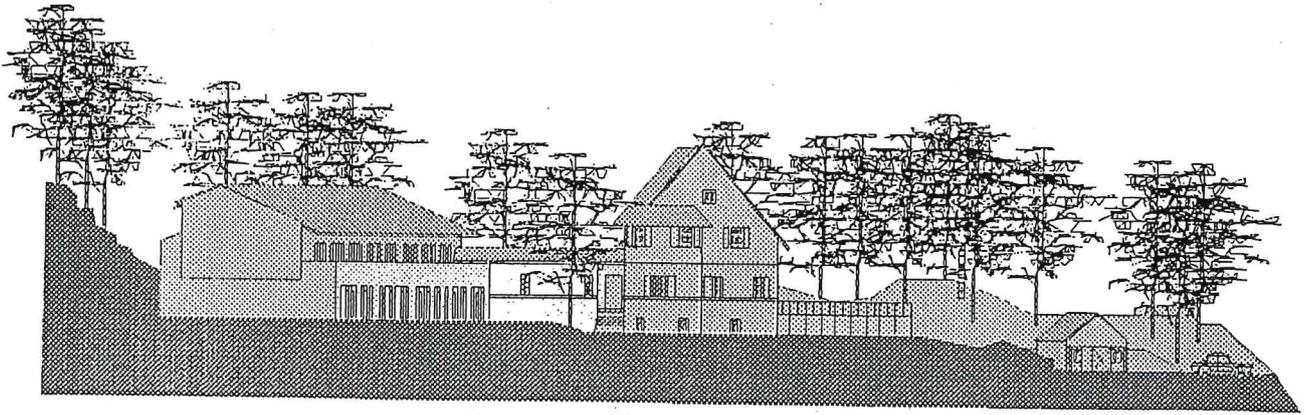
Die Angebotspolitik für den Hotelbetrieb setzt auf Privacy und Komfort; den Gästen wird ein persönlichkeitsbezogener und anspruchsvoller Urlaub geboten. Haus Lindequist versteht sich in Übereinstimmung mit der ursprünglichen Konzeption der Jahrhundertwende als hochwertiger pri-



Lageplanentwurf mit neuem Hotelflügel und geplanten Außenanlagen, Stand März 2003  
 Uhlig, Raith & Partner

vater Rückzugsort mit Kultur. Damit spricht Haus Lindequist sowohl Privatgäste an als auch Firmen, die das Haus als intimes Seminar- und Tagungshaus nutzen - und erreicht eine gute Auslastung auch außerhalb der relativ kurzen Hochsaison.

Angesichts des hohen Beitrags der Außengastronomie zum Gesamtertrag droht bei einer witterungsbedingt „schlechten“ Saison ein erheblicher Einbruch. Die derzeit genutzten Provisorien im Bereich des Dünengartens (Imbiss, öffentliches WC, Strandkorblager, etc.) können ohne entsprechende Alternativen nicht aufgegeben werden. Das bauliche Provisorium wird Dauerzustand, wenn nicht eine positive Entwicklungsmöglichkeit für die im Zusammenhang mit dem Strandbetrieb stehenden Nutzungen eröffnet wird.



Ansicht des geplanten Hotelflügels von Westen und Süden  
Architektur: Uhlig, Raith & Partner

## 2.3) Programm

### 2.3.1) Geplante bauliche Anlagen

Das Betreiberkonzept wird derzeit in den zur Verfügung stehenden Altbauten umgesetzt. Dabei entstehen Zwänge, die das Konzept wirtschaftlich unsicher machen und letztlich auch das Landschaftsbild belasten. Die derzeitige, durch den Bestand erzwungene flächige Verteilung der Nutzungen auf dem gesamten Areal ist aus ökonomischen wie auch aus ökologischen Gründen fragwürdig.

Die in den Bungalows zur Verfügung stehenden Gästezimmer entsprechen nur bedingt den hauseigenen Ansprüchen auf Komfort und Ruhe. Nicht zuletzt die Nähe der stark ausgebauten Sportanlagen (Sportplatz Baabe) wird für die Vermietung als belastend empfunden, auch wenn die Sportanlagen während der Ruhezeiten strengen Nutzungsbeschränkungen unterworfen sind und damit die anzusetzenden Immissionsrichtwerte für das allgemeine Wohngebiet bei den Waldhäusern eingehalten werden. Darüber hinaus ist sowohl von den betrieblichen Abläufen her wie auch unter ökologischen Gesichtspunkten die Verteilung der Gästezimmer auf mehrere Bereiche des Grundstücks abzulehnen.

Aus diesen Überlegungen resultiert das folgende Bauprogramm, das der Planung zugrunde liegt:

#### Konzentration der Nutzungen im Bereich der Villa / Hochplateau:

- Neubau eines Gästeflügels mit ca. 20 Gästezimmern (40 Betten) sowie den notwendigen Nebenräumen sowie Lager- und Technikräumen,
- Erweiterung der Gaststätte um einen Wintergarten für die Übergangszeit (ca. 90 qm), um die ökonomisch riskante Abhängigkeit der Außengastronomie vom Wetter zu reduzieren,
- Ordnung und Einbindung der Außengastronomie im Umfeld der Villa,
- Integration der derzeit zwischen den Bäumen verstreuten PKW-Stellplätze in den baulichen

Gesamtzusammenhang des Ensembles.

Konzentration der Nutzungen im Bereich Dünengarten:

- Neubau eines Servicegebäudes, das die derzeit in den Provisorien untergebrachten Nutzungen (Imbiss, öffentliches WC) aufnimmt und um einen saisonalen Ausstellungsraum (im Winter Lager für Strandkörbe) ergänzt.

2.3.2) Flächenbilanzen

Der Planbereich umfasst folgende Flächen:

Flächennutzung	Größe qm	Anteil %
Sondergebiet Hotel davon Flächen mit Pflanzbindung: 321 qm	3.323 qm	13%
davon: GR Gebäude	1.250 qm	
GR Flächen	625 qm	
GR insgesamt	1.875 qm	
Private Verkehrsflächen / Zufahrt	1.788 qm	7%
Grünflächen / private Parkanlage	5.153 qm	20%
Wald	14.966 qm	59%
davon: Flächen zum Schutz / zur Entwicklung von Natur und Landschaft	2.848 qm	11%
Gesamtplangebiet	25.230 qm	100%

Die angestrebte Erweiterung der Nutzungen im Bereich der Villa / Hochplateau stellt eine notwendige Ergänzung der bestehenden Nutzungen dar, die den jetzigen Charakter der Anlage und somit des Grundstücks insgesamt nicht verändern wird.

Das Dünenservicegebäude fasst die bestehende Nutzung im Dünengarten zusammen (Imbiss, WC, Lager), die hinzukommenden Funktionen (öffentliches WC, Ausstellungsraum) weisen allgemeinen Charakter auf und sind als Ausbau der touristischen Infrastruktur (Erholungsvorsorge) zu werten. Das geplante Gebäude (GF) entspricht in seiner Größe den bestehenden Gebäuden, die zusätzlichen Nebenflächen (überdachter Außenbereich, Lager) entsprechen der bestehenden versiegelten Fläche.

	GR***	Bestand		Geplant			Zuwachs GR
		GF	Betten	max. GR*	max. GF	Betten	
<u>Hotel</u>							
Teilfläche 1	----	----	----	530 qm	1060 qm	40 Betten	530 qm
Teilfläche 2	ca. 140 qm	ca. 410 qm	12 Betten	170 qm	450 qm	12 Betten	30 qm
Teilfläche 3	ca. 75 qm	ca. 75 qm	----	150 qm	150 qm	----	75 qm
<u>Waldhäuser*</u>	<u>ca. 262 qm</u>	<u>ca. 262 qm</u>	<u>28 Betten</u>	<u>262 qm</u>	<u>262 qm</u>	<u>18 Betten**</u>	<u>-----</u>
gesamt	ca. 477 qm	ca. 747 qm	40 Betten	1089 qm	2002 qm	70 Betten	612 qm
Teilversiegelte Flächen Stellplätze / Wege				1.825 qm			
Dünenservicehaus	ca. 64 qm (+129 qm versiegelte Flächen) 193 qm	ca. 64 qm	-----	200 qm (keine zus. versiegelte Flächen) 200 qm	65 qm	-----	<u>-----</u> +7 qm
Stellplätze Hotel	16 St. Hotel, 4 St. Waldhäuser			38 St. Hotel, 4 St. Waldhäuser			22 St.

- \* Waldhäuser außerhalb B-Planbereich
- \*\* Waldhaus 1 als Personalzimmer
- \*\*\* Gebäudegrundfläche ohne Terrassen

### 2.3.3) Entwurfskonzept Villa

Die Erweiterungen im Bereich der Villa ordnen sich der historischen Villa unter. Die Neubauten - wie schon das historische Nebengebäude im Süden - respektieren die Dominanz des Hauptbaus.

Die Ensemblebildung aus Haupt- und Nebengebäuden ist ein „klassischer“ Topos der historischen Villentypologie. Kern der typologischen Entwicklung ist die Verwandlung des befestigten Landbauernhofs zur unbefestigten, sich zur Landschaft öffnenden „Villa“, die jedoch anfänglich noch Zentrum landwirtschaftlicher Nutzung bleibt. Die klassischen Villen weisen demnach neben dem repräsentativen Hauptbau umfangreiche Neben- und Nutzgebäude auf, die den Hauptbaukörper umgeben - und gerade durch den Maßstabssprung die Repräsentativität des Hauptbaus unterstreichen. In freier Anlehnung an diese historischen Vorbilder greift die Planung das Motiv einer niedrigen, traufständigen Hofbebauung auf, die von dem aufragenden Giebfeld der bestehenden Villa überragt wird. Der legeren Architektursprache der Villa Lindequist entsprechend, werden die einzelnen Baukörper asymmetrisch ineinander verschränkt, so dass eine dynamische Tiefenstaffelung auf den Giebel hin entsteht.

Alle Außenaktivitäten werden um die Villa konzentriert, so dass seeseitig der ursprüngliche Eindruck einer unmittelbar im Wald stehenden Villa beibehalten wird. Es gibt keine ausgreifenden Übergangszonen, außerhalb des bereits heute intensiv genutzten Hofbereichs werden keine Flächen befestigt; ausgenommen sind lediglich die notwendigen Stellplätze im Süden sowie die Feuerwehrezufahrt, die bereits genehmigt ist.

Der Entwurf sieht einen langen, flachen Riegel vor, der den Hof nach Norden zum Hang hin einfasst. Die Unterordnung unter die historische Villa wird durch die zurückhaltende einfache Architektur des neuen Gästehauses unterstrichen: Der Riegel ist ein Einband mit nach Süden gerichteten Gästezimmern. Durch die Krümmung antwortet das neue Gästehaus auf das ebenfalls abgedrehte alte Nebengebäude; und bildet mit diesem einen sich zum Wald öffnenden Hof. Darüber hinaus nimmt die gekrümmte Form den hinter dem Gebäude verlaufenden Hang auf. Der Neubau wird so zur gebauten Hofmauer und stellt durch den topographischen Kontext (dem Hang folgend) die Vorrangstellung der Villa wieder her.

Der neue Gästeflügel könnte vom Giebel des Haupthauses das Motiv der liegenden Holzverschalung übernehmen, der Verzicht auf massive, verputzte Wandteile unterstreicht seine Unterordnung.

### 2.3.4) Gestaltungskonzept Dünengarten

Die Nutzungen im Bereich des Dünengartens werden in einem sogenannten Dünenservicehaus zusammengefasst, das als leichter, holzverkleideter Pavillion ausgebildet wird. Der Pavillion sucht den Zusammenhang mit der südlich an grenzenden Bebauung (ehem. Haus Meeresblick). Das Dünenservicehaus steht deshalb nicht auf der eigentlichen Düne, sondern nach Westen zurückgeschoben in der Mulde zwischen Düne und Hang. Der Pavillion steht in Verbindung mit den übrigen Strandnutzungen im Bereich der Promenade (wie die Rettungsstationen, WCs, etc.). Die in diesem Bereich bestehenden Ver- und Entsorgungsanschlüsse (Strom, Wasser, Abwasser) sind ausreichend und werden weitergenutzt. Das Dünenservicehaus wird nur während der Saison genutzt, so dass aufwendige haustechnische Anlagen entfallen.

Im Bereich des Dünengartens befinden sich - und befanden sich auch bereits vor der Wende - erhebliche Nutzungen (WC, Imbiss, Lager, früher Wache) und dementsprechend vielfältige bauliche Anlagen: von noch aus der Vorwendezeit stammenden massiven Plattenfundamenten über neuere WC-Häuschen und Schuppen bis hin zu Imbissbuden und provisorischen Unterständen.

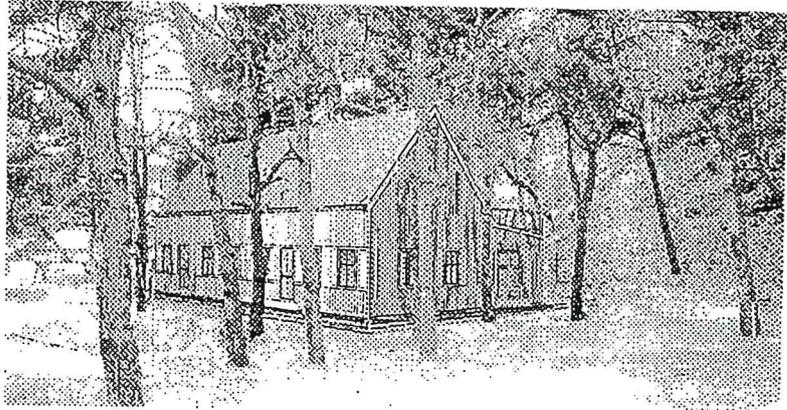
Die Nutzungen werden zukünftig im südlichen Bereich zusammengefasst, der durch die Nähe zur anschließenden Bebauung Baabes deutlich vorbelastet ist (Unterschreitung Waldabstand durch die südlich angrenzende Bebauung). Das Dünenservicehaus greift den Bebauungszusammenhang Baabe auf, es steht in der Senke, so dass der Bereich der Düne im Unterschied zu heute in Zukunft von Nutzungen unbelastet bleibt.

Der bestehende nördliche Zugang zum Grundstück von der Promenade wird geschlossen, die sich derzeit unkontrolliert ausdehnenden Freiflächennutzungen werden im Bereich um das neue

Dünenservicehaus konzentriert. Um die Entlastung der naturnahen nördlichen Teilfläche dauerhaft zu sichern, werden die neuen Aufenthaltsbereiche gegen den Naturbereich abgegrenzt. Der ökologisch motivierte Rückzug von bestehenden Nutzungen aus sensiblen Bereichen bewirkt gleichzeitig eine gestalterische Aufwertung dieses derzeit wenig ansehnlichen Bereichs.



Versiegelt wird zukünftig lediglich die durch das Dünenservicehaus selbst überbaute Fläche (ca. 220 qm). Der Eingriff in den Baumbestand ist gering (betroffen sind 4 Kiefern). Durch die Ausbildung des Dünenservicehauses als hölzerner Skelettbau auf einzelnen Punktfundamenten werden Eingriffe in den Boden minimiert, die bestehenden massiven Betonplatten in diesem Bereich werden zurückgebaut.



Um den Baukörper so niedrig wie möglich zu halten und zudem der wichtigen Ansicht von Oben, also vom Hügel herunter, gerecht zu werden, erhält der Pavillon nur teilweise ein geneigtes Dach, der hangseitige Bereich wird mit einem flach geneigten Dach angeschleppt, eine entsprechende Firsthöhe wird festgesetzt.

Der Ausbau öffentlicher Funktionen, insbesondere der WC-Anlagen, dient der Erholungsfürsorge. Um dieses öffentliche Angebot finanzieren und kontrollieren zu können, wird die bisherige gastronomische Nutzung in diesem Bereich integriert. Der Imbiss wird jedoch nur als Außengastronomie während der Saison betrieben - das Angebot wendet sich an Spaziergänger / Radfahrer und Strandbesucher. Im Winter wird der Ausstellungsraum als Lager für Strandkörbe benutzt, die derzeit bereits in provisorischen Unterständen in diesem Bereich untergebracht werden. Der alte Dünenweg, der gemäß dem Bebauungsplan Nr. 2 „Strand- und Kuranlagen“ der Gemeinde Baabe weiterhin als Verkehrsfläche gewidmet ist, kann wieder für Fußgänger geöffnet werden und erhält im Plangebiet eine Anbindung an die neue Dünenpromenade. Das Dünenservicehaus liegt somit im Schnittpunkt der Wege, wodurch seine quasi öffentliche Funktion (Ausstellung, öffentliches WC) unterstrichen wird.

### 2.3.5) Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Das Anliegen, die gastronomischen Kapazitäten durch eine Erhöhung der Bettenzahlen optimaler auszunutzen, kann nur mit der Realisierung von An- bzw. Neubauten erreicht werden. Das Konzept sieht eine Konzentration von funktionell zusammengehörigen Schwerpunkten zugunsten einer Beruhigung und teilweisen Renaturierung anderer Grundstücksbereiche vor.

Alternative bauliche Konzepte bieten lockere Einzelbebauungen auf der großzügigen Lichtung an, welche jedoch aufgrund der „Zersiedlung“ des Grundstücks und der im Vergleich zum kompakten Wirtschaftsbetrieb uneffektiveren Bewirtschaftung weder aus naturräumlicher noch ökonomischer Sicht positivere Effekte prognostizieren ließen.

### 2.4) Städtebauliches Konzept: Zuordnung zu Sellin

Mit dem Ausbau von Haus Lindequist wird als langfristiges städtebauliches Ziel die eindeutige Zuordnung der Anlage zur Gemeinde Sellin angestrebt. Die derzeitige Situation (Zugehörigkeit zur Gemeinde Sellin, Zufahrt nur von der Gemeinde Baabe aus) ist aus verschiedenen Gründen schwierig und konfliktrichtig. Viele Gäste von Haus Lindequist suchen das Hotel beim ersten Be-

such schon der Anschrift wegen in der Gemeinde Sellin und werden dort nicht fündig.

Mit dem Ausbau der angrenzenden Sportanlagen wird eine neue Zufahrt von Westen (Bereich der Waldhäuser) entstehen, die mittelfristig als Zufahrt für das Hotel ausgebaut werden kann. Damit wird eine direkte Zufahrtsmöglichkeit vom örtlichen Straßennetz Sellins geschaffen, so dass langfristig die derzeitige Zufahrt durch den Wald von der Gemeinde Baabe aus entfallen könnte.

Angesichts des punktuellen Charakters der baulichen Maßnahmen wird der Wald entsprechend seiner ökologischen und regionalplanerischen Bedeutung als Grünzäsur zwischen den Orten Sellin und Baabe erhalten bleiben. Der in Fortsetzung des Mönchgrabens geplante Rhododendrongarten wird somit ohne Verkehrsbelastung zu realisieren sein.

## 2.5) Zielkonzept zur Entwicklung von Natur und Landschaft

### Vorhabenunabhängiges Zielkonzept:

Aus naturräumlicher Sicht sind der Erhalt und die Entwicklung des naturraumtypischen Wechsels der Vegetation von Düne über Hangwald zu Kiefernwald zu erhalten und durch gezielte Pflegemaßnahmen zu fördern.

### Vorhabenabhängiges Zielkonzept:

Entsprechend der geplanten Nutzungsintensitäten sind die naturräumlichen Potentiale zu erhalten und zu entwickeln. Die Nutzung der Waldflächen im westlichen Grundstücksbereich für Lagerung und Nebentätigkeiten wird aufgegeben. Der Wald kann sich fortan ungestört entwickeln.

Durch das Schließen der nordöstlichen Grundstückszufahrt werden die dünnnahen, heute teils vegetationslosen Bereiche künftig brach liegen. Diese Flächen werden gem. § 9(1) Nr. 18 BauGB als Maßnahmeflächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Ziel ist die Entwicklung eines naturnahen Dünenbewuchses.

Der gebäudenaher Gehölzbestand wird weitestgehend erhalten und als privater Park gepflegt. Auf die Festsetzung von städtebaulichem Grün wird verzichtet.

Es werden keine Spielbereiche ausgewiesen. Die nicht für Erschließungsfunktionen erforderlichen Grundstücksflächen werden gärtnerisch angelegt.

Das Fußwegesystem wird durch die Anbindung des Vorhabensgebietes erweitert und die Bewegung der Gäste im Gebiet gelenkt, wodurch die übrigen Naturbereiche geschont werden. Die innere Erschließung wird mit den umliegenden, touristisch wertvollen Bereichen besser vernetzt.

Das Oberflächenwasser verbleibt, soweit möglich, im Gelände.

Das Vorhaben zielt auf eine Ordnung der diffusen Nutzungen im Gelände sowie eine Erweiterung des Gebäudebestandes ab.

Das grünordnerische Konzept sieht Maßnahmen vor, welche den Misstand der vegetativen Entwicklung der vorhandenen Strukturen verbessern und die Anlage harmonisch in die landschaftliche Situation einpassen.

Das Umfeld des Planungsbereichs wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die gesamte Planung ist auf das Haupthaus orientiert und wird aufgrund der Insellage im Waldbestand nach außen nicht wirksam. Die umgebenden Nutzungen reichen bis dicht an die Grundstücksgrenze heran, so dass keinerlei Schneisen, Sichtachsen o.ä. beeinträchtigt werden. Die Eingriffe in den Naturraum sind lokal begrenzt, so dass keine negativen Auswirkungen auf den Biotopverbund der Umgebung zu erwarten sind.

## 2.6) Ver- und Entsorgung

Das Grundstück ist ausreichend technisch erschlossen, so dass durch die geplanten Maßnahmen keine Änderungen an den Ver- und Entsorgungseinrichtungen notwendig werden. Auch im Bereich des Dünenservicehauses liegen angesichts der jahrelangen Vornutzung alle notwendigen Ver- und Entsorgungsanschlüsse an (Wasser, Abwasser, Strom).

Niederschlagswasser kann angesichts der Grundstücksgröße sowie der Bodenbeschaffenheit

dezentral versickert werden.

## 2.7) Planungsrechtliche Festsetzungen

### 2.7.1) Art und Maß, überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan setzt im Umfeld des namengebenden Haus Lindequist ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO "Hotel" fest. Damit wird die gewerbliche Bewirtschaftung bauplanungsrechtlich langfristig gesichert und eine Zweckentfremdung des Plangebiets für gering bewirtschaftete Ferien- oder Zweitwohnungen langfristig ausgeschlossen.

Um die intensiv genutzten Grundstücksflächen einzuschränken, wird das Maß der baulichen Nutzung ohne Bezug zur jeweiligen Flächengröße in qm angegeben. Die Baufenster geben die geplante Gebäudegruppe vor. Neben den bestehenden Gebäuden (Baufenster folgend den Außenmaßen des Haus "Lindequist" mit einer Grundfläche von 200 qm sowie der Geschossfläche von 530 qm bei 3 Vollgeschossen (Firsthöhe 65,0 m ü.HN) sowie angrenzend das Baufenster für das Nebengebäude mit der Grundfläche von 200 qm bei einer Geschossfläche von 150 qm und einem Vollgeschos) wird ein weiteres Baufenster für den geplanten Neubau mit 650 qm Grund- bzw. 1060 qm Geschossfläche bei 2 Vollgeschossen festgesetzt. Es wird hier eine Firsthöhe von 62,5 m. ü.HN festgeschrieben, so dass die Dominanz des Altbaus gewahrt bleibt.

Südlich der Gebäudegruppe werden Flächen des Sondergebiets für Nebenanlagen vorgehalten, die Zweckbestimmung „Stellplätze“ verhindert die Errichtung von Garagen.

Für den Dünenpavillon wird in der Teilfläche 4 ein Baufeld mit der Grundfläche von 200 qm und einer Geschossfläche von 65 qm zugelassen. Die Sonderbaufläche wird auf das Baufenster begrenzt. Das Gebäude wird als öffentlich genutzte Infrastruktureinrichtung (Spaziergänger / Strandbesucher) ohne Waldabstand zugelassen.

### 2.7.2) Verkehrsflächen, Wegerechte

Da das Plangebiet mittelfristig vor allem von Sellin aus erschlossen werden soll, wird die jetzige Zufahrt zu den Waldhäusern als zukünftige Hauptzufahrt (private Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt. Die Zufahrt mündet im Bereich des B-Plans Nr. 16 „Sportplatz Baabe“ auf einer öffentlichen Verkehrsfläche, der im Zuge der Sportplatzerweiterung als befahrbarer, gleichfalls verkehrsberuhigter Weg ausgebaut werden wird. Da das Sondergebiet aber auch unmittelbar an den heutigen Lindequistweg angrenzt, ist die Erschließung des Plangebiets auch ohne den Ausbau im Bereich des Sportplatzes gesichert.

Für die Allgemeinheit wird die förläufige Durchwegung als Verbindung vom Sportplatz zum Strand mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

### 2.7.3) Grünordnung

Der unmittelbar an die Sonderbauflächen grenzende Gehölzbestand wird als private Parkanlage festgesetzt. Der Gehölzbestand ist dabei gem. § 9(1) Nr. 25 Buchstabe b und Abschn. 6 BauGB weitestgehend zu erhalten.

Der weitere Bereich zwischen Hangfuß und der nördlichen Grundstücksgrenze ist einschließlich der Düne als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und Pflege von Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB) festgesetzt.

Der innerhalb des Grundstücks gelegene und heute in größeren Bereichen als Lagerfläche genutzte Wald wird als "Fläche für Wald" gem. § 9(1) Nr. 18 BauGB festgesetzt. Der Waldabstand von 30 m zum Baufeld "SO Hotel Teil 1" wird gewährleistet.

Die außerhalb des Plangebiets notwendigen Aufforstungsmaßnahmen werden vertraglich mit dem Vorhabenträger abgesichert.

### 3) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

#### 3.1) Allgemeines

##### 3.1.1) Wirkfaktoren

Anlagebedingte Wirkfaktoren: Mit der Realisierung des Vorhabens ist der Verlust von Wald sowie Einzelbäumen unumgänglich. Der Anteil überbauter Fläche (mit der damit verbundenen Totalversiegelung) erhöht sich. Die im Gelände verstreuten Nutzungen (Lager, Werkstattgebäude, Wäscherei) werden konzentriert und die nicht mehr benötigten Gebäude zurückgebaut.

Baubedingte Wirkfaktoren: Während der Bauphase ist Lärm, Staub und Abgasentwicklung nicht zu vermeiden. Das Verkehrsaufkommen erhöht sich aufgrund baubedingtem Ver- und Entsorgungsverkehr.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren: Die Bewegung von Personen im Gelände nimmt ganzjährig zu. Die Freiräume werden entsprechend stärker frequentiert. Staub- Lärm- und Abgasbelastungen werden vom realisierten Vorhaben nicht ausgehen.

#### 3.2) Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft

##### 3.2.1) Schutzgut Mensch

Die besondere Lage des Anwesens in landschaftlich exponierter Situation mit einer gesunden naturräumlichen Ausstattung bietet ideale Voraussetzungen für eine Hotelanlage. Das Haus Lindequist vereint gastronomische Angebote mit dem Beherbergungsgewerbe und bereichert darüber hinaus als Ort gehobener kultureller Angebote das Leben der Umgebung.

Das Grundstück ist der Öffentlichkeit zugänglich und mit den Einrichtungen der Strandgastronomie wird auch die Versorgung der Badegäste, Spaziergänger und Strandbesucher im Umfeld gesichert. Das Vorhaben dient der Erholung.

##### 3.2.2) Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Unter der Potentiell natürlichen Vegetation versteht man die denkbare Vegetation, welche unter den heutigen Standortverhältnissen ohne menschlichen Eingriff als höchstentwickeltste Pflanzengesellschaft anzutreffen wäre. Der Vergleich mit der aktuellen Artenausstattung, insbesondere der von Waldgesellschaften, ermöglicht Aussagen über die Naturnähe eines vorgefundenen Bestandes.

Für das Untersuchungsgebiet wird im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan der Traubeneichen-Buchenwald als potentiell natürliche Vegetation benannt.

Kiefernwald bzw. Traubeneichen-Buchenwald sind jeweils in Fragmenten nachweisbar.

Obwohl das Gelände im Vorentwurf zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Sellin als Wald dargestellt ist, kann der Baumbestand nicht als einheitlicher Bestand im Sinne einer Kartiereinheit ‚Wald‘ angesprochen werden. Allein die stark wechselnden Geländeformen sowie die unterschiedliche Nutzungsintensität bedingen unterschiedlichen Bewuchs.

Zum Zeitpunkt der Kartierung (15.06.2004) wurden folgende Biotoptypen vorgefunden:

- Kiefernbestand mit 2. Baumschicht aus heimischen Laubböhlzern (WMZ)  
Der im westlichen Untersuchungsraum gelegene Waldbestand wurde dieser Kartiereinheit zugeordnet, da im Wesentlichen Kiefern eines einheitlichen Alters vorgefunden wurden. Randlich sind ausgewachsene Eichen anzutreffen. Im Unterwuchs dominieren Brombeere, Eberesche und Eiche.
- Kiefernbestand mit 2. Baumschicht aus heimischen Laubböhlzern (WMZ) mit Ablagerungen (YAL)  
Ein Teil des im westlichen Untersuchungsraum gelegenen Waldbestandes wurde dieser Kartiereinheit zugeordnet. Die Artenausstattung entspricht in etwa der Haupt-Kartiereinheit, jedoch wird der Boden als Lagerplatz für diverse Baustoffe genutzt. Mobile Schuppen sind im Gelände untergebracht. Entsprechende Wegeverbindungen sind als unbefestigte Trampelpfade vorhanden.
- Buchenwald bodensaurer, frischer Standorte (WBS)

Gekennzeichnet durch überwiegendes Vorkommen (> 40 % der Baumschicht) der Buche wurde dieser Baumbestand der benannten Kartiereinheit zugeordnet. Die einzelnen Bereiche sind von Wegen zerschnitten, welche wahrscheinlich im Zusammenhang mit der Bebauung des Grundstücks und der Anlage eines parkartigen Umfelds entstanden sind.

- **Älterer / Jüngerer Einzelbaum (PJA / PJJ)**  
Der Baumbestand im Umfeld des Gebäudes wurde in der Kartiereinheit 'Einzelbaum' erfasst, da durch die starke Nutzung des Bodens (Zufahrt, Parkplatz, Lagerflächen u.ä.) und teilweise Befestigung mit Schotter keine Waldbodengesellschaften mehr vorhanden sind.
- **Nicht- oder Teilversiegelte Freifläche teilweise mit Spontanvegetation (PEU)**  
Die Zuordnung dieser Fläche ist nicht ganz eindeutig, da die über Jahrzehnte andauernde Nutzung das heute erkennbare Artenspektrum bedingt. Die Freiflächen wurden einst geebnet, um eine Nutzung zu erleichtern. Die heute vegetationsarmen Flächen weisen einen ruderalisierten Spontanbewuchs auf.
- **Kiefernbestand (WZK)**  
In Richtung Küste verblieb der reliefierte Dünenrest, welcher hier in der Kartiereinheit *Kiefernbestand (WZK)* erfasst wurde. Ziergehölze wie *Symphoricarpos albus* und nicht heimische Weiden besiedeln die Strauchschicht.
- **Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PSJ)**  
In dieser Kartiereinheit wurden Zierflächen des gebäudenahen Raumes erfasst.
- **Sonstige Grünanlage mit Altbäumen (PSA)**  
In dieser Kartiereinheit wurden Zierflächen des gebäudenahen Raumes mit altem Baumbestand (überwiegend alte *Corylus avellana*) erfasst.
- **Wirtschaftsweg, nicht- oder Teilversiegelt (OVU)**  
Durch Nutzung als unbefestigte Grundstückszufahrt bzw. sonstige Verkehrsfläche vegetationsarm.

Die vorhandenen Gebäude sind unter dem Begriff "Gebäude", die Betonfundamente unter dem Begriff "Betonfundamente", ohne Zuordnung gem. "Anleitung für Kartiereinheiten im Gelände" des Landes M-V aufgeführt.

Bewertung: Der gesamte Bearbeitungsraum ist von menschlicher Nutzung geprägt. Die bewaldeten Grundstücksflächen sind von Wegen zerschnitten bzw. durch anderweitige Nutzung (Begehen, Spielen durch Kinder, Lagern von Bau- und Anderen Materialien) gekennzeichnet. Reste der in den vergangenen Jahrzehnten wechselnden baulichen Anlagen sind trotz Rückbau noch vorhanden.

Aufgrund der gegenwärtigen Ausstattung des Geländes sowie dessen öffentlichem Charakter ist eine Beschränkung der Nutzung einzelner Bereiche kaum realistisch. Neben der Nutzung von Terrassen und Nebenanlagen werden die hängigen Bereiche gern von Kindern gespielt. Der 'wilde' Charakter des Geländes animiert den Gast, hier auch einmal von den Wegen abzuweichen und sich durch das Unterholz des waldartigen Bewuchses zu bewegen. Die Flächen werden insgesamt auch abseits der Wege beansprucht.

Das Grundstück ist komplett eingezäunt, so dass größere Säugetiere ausgegrenzt werden. Generell liegt der Waldbestand, bedingt durch die intensiven Nutzungen sowie Einzäunungen im Umfeld, recht isoliert.

Der alte Baumbestand bietet einen wertvollen Lebensraum für relevante Tierarten. Im Grundstück wurden Fledermauskästen und Nistkästen für Vögel angebracht.

Aufgrund seiner naturräumlichen Situation ist das Gelände reich strukturiert. Das Biotopotential des Areals wird in der Karte zur naturräumlichen Entwicklung des Landes M-V als gering bis mittel eingestuft.

### 3.2.3) Schutzgut Boden

Geologisch betrachtet ist das Untersuchungsgebiet einer Endmoräne mit stark reliefiertem Gelände zu zuordnen. Der Übergang zum Strand ist als Düne ausgeprägt.

Die Bodenphysikalischen und -chemischen Eigenschaften präsentieren sich wie folgt. Gemäß Geologischer Karte herrschen im Gebiet Sande bzw. in Teilbereichen mergelige Sande mit überwiegend guter Wasserdurchlässigkeit bzw. Versickerungseigenschaften vor.

- Vorbelastungen, Beeinträchtigungen (Schadstoffbelastung, Versiegelung, Altlasten)  
Versiegelungen im Bereich der Strandversorgungseinrichtungen, 'Das Absurdum' sowie Schuppen und Nebenanlagen im eigentlichen Waldbereich sind Zeugen einer langjährigen großflächigen Nutzung des Geländes. Altlasten sind nicht bekannt
- Naturnähe  
'Bei den zur Bebauung vorgesehenen Bereichen handelt es sich um bereits gestörte Areale, auf welchen durch die Vornutzung teilweise erhebliche Veränderungen des Reliefs sowie des vegetativen Bestandes vorgenommen wurden. Die vorgefundenen Böden weisen keine Seltenheit auf.

Bewertung: Der Waldbestand im westlichen Bereich wird gemäß Landeswaldgesetz als Wirtschaftswald eingestuft. Der Wald in den Hangbereichen kann als Schutzwald angesprochen werden, da nur der Baumbestand die Erosionsgefährdung durch Wind bzw. Wasser mindern kann.

#### 3.2.4) Schutzgut Wasser

Der Grundwasserflurabstand beträgt im Gelände mehr als 10 m. Die Grundwasserneubildungsrate ist mit 15 % hoch. Das nutzbare Grundwasserdargebot wird der Klasse 4 (>10.000 ml/d) zugeordnet. Vorbelastungen bzw. Beeinträchtigungen sind nicht bekannt

Oberflächengewässer sind im unmittelbaren Plangebiet nicht vorhanden. Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist die Ostsee, deren Entfernung vom Schwerpunkt des Plangebietes unter 200 m liegt.

Bewertung: Das Grundwasserregime des Plangebietes kann als naturnah angesprochen werden. Aufgrund der relativ hohen Grundwasserneubildungsrate ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nur relativ geschützt. Im Hinblick auf die geplante Nutzung des Untersuchungsgebietes ergeben sich aus den registrierten Voraussetzungen keine Einschränkungen.

#### 3.2.5) Schutzgut Klima/Luft

Rügen und somit auch das UG gehören großräumig zum "Ostdeutschen Küstenklima". Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang der deutschen Ostseeküste, der unter maritimem Einfluss steht. Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern. Der im Mittel kälteste Monat ist mit  $-0,3\text{ °C}$  der Februar, die wärmsten Monate sind Juli und August mit  $16,7\text{ °C}$ , was einer mittleren Jahresschwankung von 17 K entspricht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt  $8,0\text{ °C}$ .

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

Das Jahresmittel der relativen Luftfeuchtigkeit beträgt im langjährigen Durchschnitt 83 %, auf die Monate Mai und Juni entfallen die niedrigsten Monatsmittel mit 76 %. Die Monate Januar und Dezember sind mit 89 % relative Luftfeuchtigkeit die mit dem höchsten Monatsmittel.

Die Hauptwindrichtung ist West mit 16,0 % und Südwest mit 15,0 %. Aus diesen Windrichtungen treten auch bevorzugt die hohen Windgeschwindigkeiten auf.

Im Vergleich zum mecklenburgischen und vorpommerschen Binnentiefenland weist die Region und somit auch das UG einen ausgeglicheneren Wechsel der Lufttemperaturen, eine stärkere Bewölkung in den Wintermonaten sowie im Mittel eine etwas höhere Luftfeuchtigkeit auf.

Tabelle: Klimadaten der Messstation Sassnitz (Putbus und Arkona)

	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Oktober	Nov	Dez	Jahr
1.	21,8	19,5	16,0	4,0	0,1	-	-	-	-	0,2	5,7	14,8	82,1
2.	9,4	8,6	2,6	0,1	-	-	-	-	-	-	0,4	4,6	25,7
3.	-	-	-	0,0	0,6	2,2	2,8	2,4	0,5	0,0	-	-	8,6
4.	-	-	-	-	-	0,1	0,1	0,2	-	-	-	-	0,4
5.	5,4	5,4	6,0	7,3	9,7	12,9	14,9	15,0	12,8	10,2	7,6	6,2	9,5
6.	89	87	83	79	76	76	79	80	82	86	88	89	83
7.	6,4	6,1	5,4	5,1	4,9	4,6	5,0	4,8	4,8	5,6	6,3	6,5	5,4
8.	19,0	15,4	14,1	10,8	10,4	8,3	9,8	8,4	8,1	13,2	17,0	19,5	154,0
9.	7,8	7,7	6,4	4,0	2,1	0,8	1,0	1,3	2,6	5,2	6,0	7,5	52,4
10.	43	67	128	184	263	295	248	246	177	109	48	34	1841
11.	42	30	35	40	44	53	70	71	59	50	56	51	601
12.	-0,1	-0,3	1,8	5,6	10,4	14,9	16,7	16,7	13,8	9,7	5,1	1,9	8,0

Quelle: Deutscher Wetterdienst (Wetteramt Rostock)

1. mittlere Anzahl der Tage mit Minimum der Lufttemperatur < 0°C (Frosttage)
2. mittlere Anzahl der Tage mit Maximum der Lufttemperatur < 0°C (Eistage)
3. mittlere Anzahl der Tage mit Maximum der Lufttemperatur ≥ 25°C (Sommertage)
4. mittlere Anzahl der Tage mit Maximum der Lufttemperatur ≥ 30°C (heiße Tage)
5. mittleres Monats- und Jahresmittel des Dampfdruckes in hPa
6. mittleres Monats- und Jahresmittel der relativen Luftfeuchte in Prozent
7. mittleres Monats- und Jahresmittel des Bedeckungsgrades des Himmels mit Wolken in Achtel
9. mittlere Anzahl der trüben Tage (Bedeckung > 6,4/8)
10. mittlere Monats- und Jahressumme der Sonnenscheindauer in Stunden
11. mittlere Monats- und Jahressumme der Niederschlagshöhe in mm
12. mittleres Monats- und Jahresmittel der Lufttemperatur in °C

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

Aufgrund der für Küstenregionen typischen Land-See bzw. See-Land-Zirkulation der Winde, ist für das UG generell von einem kurzfristigen Wechsel der Windrichtungen auszugehen. Hierdurch ist eine gute "Durchlüftung" mit sauberer Luft ständig gegeben.

Aufgrund der Geschlossenheit des UG und der angrenzenden Wälder, ist ein Schutz vor extremen Klimareizen gegeben.

Beeinträchtigungen durch Schadstoffbelastungen treten im Plangebiet nicht auf, Schallimmissionen wirken gelegentlich vom benachbarten Sportplatz auf das Untersuchungsgebiet ein.

**Bewertung:** Im Untersuchungsraum herrschen sehr günstige klimatische Bedingungen, welche den Standort für die Erholungsnutzung privilegieren.

### 3.2.6) Schutzgut Landschafts- und Ortsbild/Erholungseignung

Gemäß gutachterlichem Landschaftsplan der Region Vorpommern wird dem Landschaftsbild eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit beigemessen. Charakteristisch sind der vom Strand aus wahrnehmbare Wald sowie die bewegten Oberflächenformen der Moränenlandschaft. Das Vorhabensgebiet ist fester Bestandteil des touristischen Angebotes der Badeorte Sellin und Baabe. In Teilen übernehmen Einrichtungen des Hauses Lindequist wichtige Funktionen der öffentlichen Versorgung auch über die Bedürfnisse der eigentlichen Hausgäste hinaus (Öffentliche Toilettenanlage, Strandimbiss).

**Bewertung:** Die Lage des Plangebietes im unmittelbaren Bezug zur Ostsee stellt ein hohes Potential dar. Vom Haus Lindequist aus besteht eine Sichtbeziehung zur Ostsee, während das Gebäude vom Strand aus kaum sichtbar ist. Die höchst wertvolle naturraumtypische Eigenart der Küstenlandschaft wird durch das Vorhabensgebiet nicht beeinträchtigt. Es liegt ganz selbstverständlich eingebettet im großzügigen umgebenden Naturraum. Die alte parkartige Gestaltung des Geländes ist erst bei genauer Betrachtung erkennbar.

Es handelt sich um einen sensiblen, Naturraum, welcher mit großer Sorgfalt weiter zu entwickeln ist.

### 3.2.7) Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Haus Lindequist repräsentiert den Baustil einer Zeit, in der die Lebens- und Freizeitphilosophie bestimmter Gesellschaftskreise auf das natürlichen Landleben orientiert war. Besondere Grundstücke, in hervorragender landschaftlicher Situation bzw. in Verbindung zum Meer wurden mit möglichst isoliert stehenden Häusern bebaut. Das Gebäude ist in seiner ursprünglichen Bauform erhalten und hat eine öffentliche Nutzung gefunden.

Diese Besonderheit zu pflegen und zu erhalten sowie der Allgemeinheit zugänglich zu machen stellt den besonderen Wert dieser Anlage dar.

### 3.3) Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

#### 3.3.1) Schutzgut Mensch

Die besondere Lage des Anwesens in landschaftlich exponierter Situation mit einer gesunden naturräumlichen Ausstattung bietet ideale Voraussetzungen für eine Hotelanlage. Die Weiterentwicklung der Anlage trägt zur Sicherung der vorhandenen Arbeitsplätze bei.

Das Grundstück ist der Öffentlichkeit zugänglich und mit den Einrichtungen der Strandgastronomie wird auch die Versorgung der Badegäste, Spaziergänger und Strandbesucher im Umfeld gesichert. Der alte Dünenweg, der gemäß dem Bebauungsplan Nr. 2 "Strand- und Kuranlagen" der Gemeinde Baabe weiterhin als Verkehrsfläche gewidmet ist, kann wieder für Fußgänger geöffnet werden und erhält im Plangebiet eine Anbindung an die neue Dünenpromenade. Der Ausbau öffentlicher Funktionen, insbesondere der strandnahen WC-Anlagen, dient der Erholungsfürsorge.

Die Erweiterung wird den Verkehr im Plangebiet und damit auch im Bereich der Zufahrt zunehmen lassen. Insgesamt sind jedoch schon angesichts der geringen Größe (Zunahme um 30 Betten) keine erheblichen Auswirkungen zu befürchten.

Die Realisierung des Vorhabens wird sich in der Summe deshalb positiv auf das Schutzgut Mensch auswirken.

#### 3.3.2) Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Die geplante Zonierung der Nutzungsintensität durch Ausweisen von beruhigten Bereichen (Wald) und Aktivitätsbereichen (konzentrierte Nutzung im Dünengarten) sowie geordnete Parkierung werden positive Auswirkungen auf das Schutzgut bedingen.

Durch das Schließen des nördlichen Promenadenzugangs wird auf dem gegenwärtig in Teilen vegetationslose Streifen der ehemaligen Zufahrt die Möglichkeit einer Spontanbesiedlung gegeben. Ziel der Entwicklung soll ein naturnaher Kiefernbestand auf der Düne sein, welcher die beiderseits des Grundstücks vorhandenen Kiefernwaldbereiche verbindet.

Der alte Baumbestand bietet einen wertvollen Lebensraum für relevante Tierarten.

#### 3.3.3) Schutzgut Boden

Versiegelungen im Bereich der Strandversorgungseinrichtungen 'Das Absurdum' sowie Schuppen und Nebenanlagen im eigentlichen Waldbereich werden zurückgebaut. Der Boden erhält in diesem Bereichen seine natürlichen Funktionen zurück.

Für die Errichtung des Bettenhauses sind Abgrabungen bzw. Geländeregulierungen erforderlich. Bei den zur Bebauung vorgesehenen Bereichen handelt es sich um bereits gestörte Areale, auf welchen durch die Vornutzung teilweise erhebliche Veränderungen des Reliefs sowie des vegetativen Bestandes vorgenommen wurden. Die vorgefundenen Böden weisen keinen besonderen Wert durch Seltenheit auf. Befestigungen der Oberfläche sind als Teilversiegelungen vorgesehen.

#### 3.3.4) Schutzgut Wasser

Das naturnahe Grundwasserregime des Plangebietes wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Oberflächenwasser verbleibt im Gelände.

### 3.3.5) Schutzgut Klima/Luft

Im Untersuchungsraum herrschen sehr günstige klimatische Bedingungen, welche den Standort für die Erholungsnutzung privilegieren. Das Vorhaben wird auf die günstige klimatische Situation des Vorhabensgebietes keine negativen Auswirkungen ausüben.

### 3.3.6) Schutzgut Landschafts- und Ortsbild/Erholungseignung

Die Fernwirkung des Vorhabensgebietes, insbesondere der Blick vom Meer aus, wird durch das eigentliche Vorhaben nicht beeinträchtigt. Im Gegenteil wird der aus ästhetischer Sicht bauliche Misstand der Nebengebäude beseitigt und die neue Bebauung harmonisch in die landschaftliche Situation eingepasst. Die Neubauten im Bereich der Villa sind zu niedrig, um aus der Entfernung, zumal vom Strand aus, wahrgenommen zu werden. Die Erholungseignung des Umfeldes wird durch die Maßnahme begünstigt.

Die Neuordnung im Bereich des Dünenservicehauses fügt sich ein in die Bestrebungen der Gemeinde Sellin, die im gesamten Küstenbereich verstreuten, größtenteils unansehnlichen Nutzungen entlang der Dünenpromenade architektonisch aufzuwerten. Der Abbau des derzeitigen „Hüttenkombinats“ sowie die Zusammenfassung in einem sauberen, ruhigen Baukörper (Dünenservicehaus) ist ein großer Schritt in Richtung auf die definierten Qualitätsziele. Durch den Nutzungsverzicht im nördlichen Teilbereich wird zudem die Inanspruchnahme des ästhetisch wie ökologisch wichtigen naturnahen Dünenbereichs reduziert. Das Dünenservicehaus greift den Bebauungszusammenhang Baabe auf, es steht in der Senke, so dass der Bereich der Düne im Unterschied zu heute in Zukunft von Nutzungen unbelastet bleibt.

Landschafts- und freiraumbezogene Erholungsmöglichkeiten werden durch die Anbindung des Grundstücks an die Dünenpromenade von Baabe sowie eine gewisse Öffentlichkeit des im Gelände befindlichen Wegenetzes verbessert.

Durch die Beruhigung von Bereichen des Grundstücks und die Qualität des rahmenden Naturraumes verbessert und wirkt sich indirekt positiv auf das Landschaftsempfinden aus.

### 3.3.7) Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Kulturgut „Haus Lindequist“ wird durch die Verbesserung des wirtschaftlichen Betriebes der qualitativ hochwertigen gastronomischen Einrichtung stabilisiert und in seiner Zukunftsfähigkeit gestärkt.

### 3.3.8) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der Zustand der westlichen Waldbereiche wird sich durch Beruhigung und Herausnahme von Nutzungen begünstigt. Der vom eigentlichen Baufenster für das Bettenhaus betroffene Waldbestand geht verloren und ist durch eine externe Ausgleichsmaßnahme zu ersetzen.

Die Neuordnung der Nutzungen auf dem Grundstück bewirkt eine Ausweisung von Aktivitätsbereichen und die gezielte Beruhigung schützenswerter, naturnaher Bereiche.

Vom Vorhaben wird keine erhebliche Beeinträchtigung der Belange von Natur und Umwelt ausgehen.

### 3.3.9) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Im Falle einer Nichtdurchführung des geplanten Vorhabens wird das Unternehmen aufgrund der sich verschlechternden Marktlage an Wirtschaftlichkeit einbüßen. Die mit der Realisierung geplanten Verbesserungen der Umweltsituation, wie Beruhigung des Waldbereiches und Rückbau alter Gebäude und Anlagen, werden nicht durchgeführt werden können. Die Investition in die Anlage eines geordneten Parkplatzes wird nicht getätigt und der Wald zunehmend durch Freizeitnutzungen beansprucht.

### 3.4) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

#### 3.4.1) Maßnahmekonzept zur Vermeidung und Verringerung

Sofern das Vorhaben im geplanten Umfang zur Realisierung kommt, sind Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft unvermeidbar. Die zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffs möglichen Maßnahmen wurden konzeptionell berücksichtigt.

Durch die Konzentration der geplanten Nutzung in einem Baukörper wird das Grundstück bezüglich erforderlicher Erschließungsarbeiten, Wegeanbindungen und Flächenverbrauch geringer beansprucht, als bei einer lockeren Bebauung mit vergleichbarer Kapazität.

Die Positionierung des Bettenhauses zwischen Haupthaus und Hang lässt das Gebäude optisch weniger dominant erscheinen. Der gewählte Standort beeinträchtigt das Landschaftsbild (Fernwirkung des Grundstücks, insbesondere von der Ostsee aus) nicht.

Der Neubau des Dünenservicehauses bündelt die derzeit in verschiedenen Gebäuden untergebrachten Funktionen. Ein ästhetisch hochwertiger Baukörper tritt an Stelle des ‚Budencharakters‘ der gegenwärtigen einfachen Bebauung. Die gegenwärtige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird vermindert. Für das Dünenservicehaus ist nach Entfernung der alten Barackenfunde eine leichte Konstruktion auf Punktfundamenten vorgesehen. Der Standort wurde derart gewählt, dass nur eine geringe Anzahl an Baumfällungen notwendig wird.

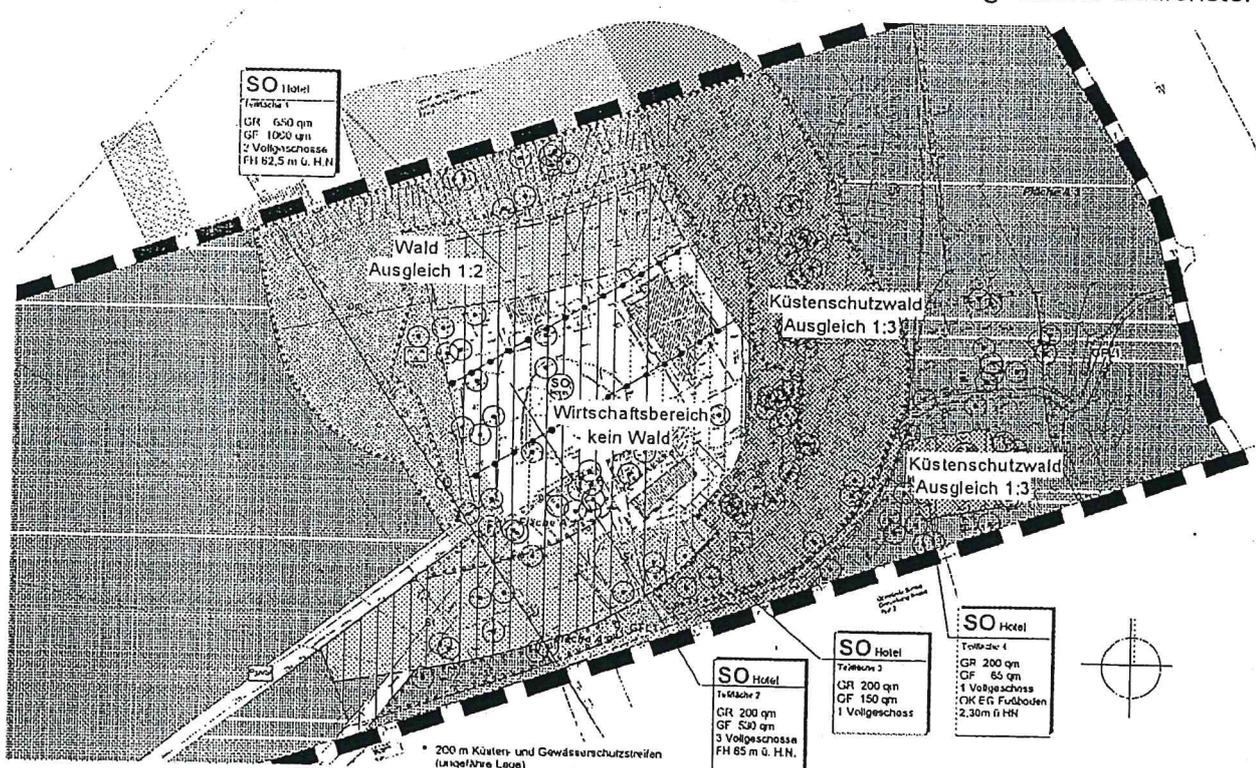
Nachteilige Wirkungen im Bereich des westlichen Waldes werden durch Herausnahme der Nutzungen als Lagerplätze und Arbeitsraum für Nebentätigkeiten aufgehoben. Der Wald erhält die Möglichkeit sich weitgehend ungestört weiter zu entwickeln.

#### 3.4.2) Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

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

Die unvermeidbaren Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft betreffen überwiegend Eingriffe in den Waldbestand.

Das Vorhabensgebiet umfasst Waldflächen, welche im Konflikt zur geplanten Bebauung stehen. Im Bereich von je 30 m ab der äußersten Baugrenze ist eine Umnutzung von Wald in Grünanlagen erforderlich. Der Gehölzbestand wird zum Erhalt festgesetzt. Das eigentliche Baufenster für



das Bettenhaus verursacht einen Totalverlust an Wald.

Der auf den Richtung Küste geneigten Flächen gelegene Wald wird als Küstenwald mit dem Ausgleichsfaktor 1:3 betrachtet. Die weiteren Waldflächen werden als allgemeiner Wald mit einem Ausgleichsfaktor 1:2 angesehen. Die Wirtschaftsflächen tragen keinen Waldcharakter.

Der forstliche Ausgleich wird wie folgt berechnet:

Waldtyp	Ausgleichsfaktor	Betroffene Fläche	Erforderlicher Ausgleich in
		In ha	ha
Küstenwald	1:3	0,32	0,96
Wald allgemein	1:2	0,5	1,00
<b>Gesamtfläche</b>			<b>1,96</b>

Für die Umwandlung von 0,32 ha Küstenwald und 0,50 ha allgemeinem Wald ist ein forstlicher Ausgleich in der Höhe von 1,96 ha als Erstaufforstung zu erbringen.

Für das Dünenservicehaus wurde eine Ausnahme nach § 2 (5) Waldabstandsverordnung als ortsgewundene, dem allgemeinen Besucherverkehr dienende Anlage ohne Übernachtungsmöglichkeit gewährt. Der Eigentümer der angrenzenden Waldfläche Flst. 6, Flur 2 Gemarkung Baabe (Gemeinde Baabe) hat der Erteilung der Ausnahme zugestimmt.

**E1:** Die Ersatzaufforstung wird im Rahmen eines Ausgleichspools organisiert, in dem mehrere Planungen ihre naturschutzfachlichen Ersatzmaßnahmen sowie notwendigen Aufforstungen zusammen bilanzieren und erstellen.

Vom Vorhabenträger werden dazu folgende Flächen in der Gemeinde Kluis, Gemarkung Pansewitz, Flur 4 vertraglich gesichert: Flst. 166 teilw. (0,91 ha), Flst. 196 teilw. (1,00 ha) Flst. 72 teilw. (0,14 ha), insgesamt 2,05 ha. Die Verträge über die Flächenbereitstellung wurden unterzeichnet.

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt. Das Forstamt hat einer Aufforstung zugestimmt.

#### Naturschutzfachlicher Ausgleich

Für die Errichtung des Bettenhauses sind Eingriffe in die Topographie des Geländes erforderlich. Da der Bereich der Lichtung vermutlich zeitgleich mit dem Bau des Hauses "Lindequist" eingeebnet wurde, wird mit der weiteren Modellierung keine natürliche Oberflächenform zerstört. Das Gebäude kann durch diese Maßnahme harmonisch in das Grundstück eingefügt werden und beeinträchtigt somit das Landschaftsbild nicht.

Die jeweils betroffenen Flächenanteile werden wie folgt berücksichtigt:

#### Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung* x Korrekturfaktor Freiraumbelastungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU)	13.3.4	265,00	1	0,6 x 1,0	159,00
Sonstige Grünanlage ohne Altbäumen (PSJ)	13.10.2	335,00	1	1,0 x 1,0	335,00
Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt (OVU)	14.7.3	1040,00	-	0,2 x 1,0	208
<b>Gesamt:</b>					<b>702,00</b>

#### Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Biototyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung* x Korrekturfaktor Freiraum-beinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
<b>Gesamt:</b>					<b>488</b>

Ermittlung des Gesamteingriffs:

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	702,00 Kompensationsflächenpunkte
Biotopbeseitigung mit Totalverlust	488,50 Kompensationsflächenpunkte
Gesamteinriff:	1.190,50 Kompensationsflächenpunkte

### 3.4.3) Ausgleichsmaßnahmen

Für die Eingriffe in den Waldbestand sind Ausgleichsmaßnahmen gem. Landeswaldgesetz M-V zu erbringen. Die Ersatzaufforstung wird auf einer Fläche in der Gemeinde Schaprode, Gemarkung Udars, Flur 3, Flurstück 49 erfolgen. Die Maßnahme ist Teil einer größeren Aufforstung (insgesamt 6,08 ha). Die notwendige Zustimmung des Forstamts, der Gemeinde sowie der unteren Naturschutzbehörde liegen vor.

Die Festsetzung des dünenparallelen Streifens als Maßnahmefläche zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft verbessert langfristig die Biotopausstattung in diesem Bereich. Die teilweise gärtnerische Gestaltung der Sondergebietsflächen 1 - 3 (der rechnerische Ansatz berücksichtigt 50 % der mit keiner anderen Funktion belegten Freifläche) wird als kompensationsmindernde Maßnahme betrachtet.

Ermittlung des Flächenäquivalent für die Kompensationsmaßnahmen

Biototyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
Entsiegelung und Anlage von parkartiger Grünfläche mit heimischen Arten und extensiver Nutzung	105,00	2	2,0	0,5 + 0,5	210,00
Kompensationsmindernde Maßnahme; Entwicklung naturnaher Parkanlage aus PEU	265,00	2	2,0	0,5	265,00
Entwicklung von Wald aus PEU	921,00	2	2,0	0,5	921,00
<b>Gesamtumfang der Kompensation innerhalb des Plangebietes (Flächenäquivalent):</b>					<b>1.396,00</b>

### 3.4.4) Bilanzierung

Dem Eingriff im rechnerisch ermittelten Wert von 1.190,50 Kompensationsflächenpunkten stehen interne Kompensationsmaßnahmen im Wert von 1.396,00 Kompensationsflächenpunkten gegenüber. Naturschutzfachlich gilt der Eingriff damit als ausgeglichen.

Der Forstausgleich, eine Erstaufforstung auf 1,96 ha Grundfläche, ist als externe Maßnahme zu erbringen. 1/3 der zu bewaldenden Fläche ist als Sukzessionsfläche zu belassen. Die Pflanzung ist aus standortgerechten Gehölzarten aufzubauen.

Der naturschutzfachliche sowie der forstlicher Eingriff gelten mit Erbringung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen rechnerisch als ausgeglichen.

Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Baukörpers zu erbringen.

### 3.5) Zusammenfassung

Das Gebiet liegt in der Schutzzone III des Biosphärenreservats Südost-Rügen. In der Schutzzone III ist gemäß § 5 der Biosphärenreservatsverordnung geboten, "durch nachhaltige land-, forst- und fischereiwirtschaftliche sowie touristische Nutzung die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts

und den Erholungswert der Landschaft zu erhalten".

Die Realisierung des Vorhabens entspricht dieser Forderung, indem im Sinne einer landschafts-schonenden touristischen Nutzung durch eine bewusste Ordnung des Grundstücks die naturnahen Bereiche beruhigt und die Nutzungen in bewusst ausgewählten Arealen konzentriert werden.

Die für die Realisierung des Vorhabens unvermeidbaren Eingriffe in die Belange von Natur und Umwelt wurden durch sorgfältige Prüfung von Planungsvarianten auf das unvermeidbare Maß reduziert. Das grünordnerische Konzept sieht Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs im Plangebiet vor. Der nicht im Untersuchungsraum realisierbare Ausgleich wurde ermittelt und ist als Ersatzmaßnahme zu realisieren.

Mit der vollständigen Realisierung des grünordnerischen Konzeptes werden die durch das Vorhaben verursachten Eingriffe in die Belange von Natur und Umwelt rechnerisch ausgeglichen.

Sellin, 28.07.2005