

Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan
Feriendorf "Am Strand" in Breege-Juliusruh, Rügen.

Auf dem Territorium der Gemeinde Breege, Rügen, Ortsteil Juliusruh, liegt seit 1983 das sogenannte "ORWO-Lager" an der Landesstraße 30 (Glowe-Juliusruh-Altenkirchen), eine Feriensiedlung der ehemaligen VEB-Filmfabrik Wolfen.

Bis zur Wende wurde diese Einrichtung, die aus 74 Unterkunftsgebäuden, 1 Sanitärgebäude, 1 Großküche mit Speisesaal und Heizhaus, 1 Werkstattkomplex, 1 Sanitätsgebäude, 1 Fahrradwerkstatt und 1 Freizeitgebäude sowie einem Appelplatz besteht und dadurch bis zu 900 Übernachtungsmöglichkeiten aufwies, als Erholungsstätte für Werksangehörige der Filmfabrik genutzt. Das Gelände ist knapp 4 ha groß und liegt zwischen der L 30 (Wittower Str.) und Ostseestrand.

Es ist im Entwurf zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Breege als Sondergebiet SO gem. § 10, Abs. 4 BauNVO -Ferienhausgebiet- ausgewiesen. Der Planentwurf hat ausgelegen, die Träger öffentl. Belange wurden beteiligt. Bedeutsame Bedenken oder Anregungen gegen diese vorgenommene Ausweisung wurden nicht vorgebracht. Der Flächennutzungsplan steht kurz vor der Billigung durch die Gemeinde.

Das Gelände war und ist ausreichend mit Wasser und Elektrizität versorgt. Die Zufahrt erfolgt über zwei Einfahrten von der L 30 zum abgegrenzten Gelände. Die Abwasserentsorgung fand über eine zentrale, heute noch betriebsbereite Kleinbelebungsanlage (KBA) für 600 EWG statt. Die geklärten Abwässer wurden über einen Vorfluter in den Bodden geleitet.

Das Gelände des "ORWO-Lagers" wurde von der VIA, Vertriebsgesellschaft für Investment- u. Immobilienfondsanlagen mbH, Westfalendamm 273 in 44141 Dortmund, käuflich erworben. Die VIA beabsichtigt durch weitgehenden Abriß und durch Ersatz der vorhandenen Bausubstanz das Feriendorf "Am Strand" mit 188 Hotelzimmern und 99 Ferienwohnungen für rd. 630 Personen einschließlich 20 Apartements für Dauerpersonal zu errichten. Dabei geht sie von einer durchschnittlichen Höchstbelegung mit 2,2 Personen je Apartment aus. Im Jahresdurchschnitt beträgt die Belegung 1,6 Personen je Wohneinheit. Diese Werte beruhen auf Erfahrungen gleichartiger baulicher und örtlicher Situationen im westlichen Ostseebereich.

Überwiegend wird sich die zukünftige Bebauung aus eingeschossigen Häusern mit ausgebautem Dachgeschoß zusammensetzen; in der Nähe des neuen Zentralgebäudes sind auch zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoß geplant, wobei diese teilweise als Reihen-

häuser zusammengefaßt sind. Ihre Länge liegt weit unter 50 m. Dadurch bleibt die offene Bauweise gewahrt. Die Anordnung dieser Reihenhäuser in Nord-Süd-Richtung parallel zur Straße und die Ausstattung dieser Gebäudereihe mit Schallschutzfenstern garantiert weitgehenden Schutz der übrigen, östlich davon liegenden Anlage gegen Immissionen durch den vorbeilaufenden Verkehr. Alle Wohngebäude werden mit Klinkermauerwerk versehen, die Fensterrahmen sind hellfarbig. Die Dachneigung der Hauptdächer beträgt generell 30 Grad. Die untergeordneten Dachhäuser haben ebenfalls eine Dachneigung von 30 Grad bzw. teilweise von 22 Grad. Jede Wohneinheit erhält entweder eine ebenerdige Terrasse oder einen Balkon. Die Ausstattung entspricht dem modernsten Standard, wobei neben selbstverständlichen Einzelbädern teilweise auch Kochgelegenheiten für Selbstverpfleger vorhanden sind.

Die neue GRZ beträgt 0,22, die neue GFZ 0,50. Diese Werte beinhalten auch das "Zentral- und Wirtschaftsgebäude". Sie liegen damit weit unter den Obergrenzen gem. § 17 Abs. 1 BauNVO.

Das "Zentral- und Wirtschaftsgebäude" entspricht in seiner Längenausdehnung dem derzeit vorhandenen Großküchen- und Speisesaalgebäude mit Heizhaus einschl. dem Sanitätsgebäude.

Der Neubau beinhaltet im wesentlichen das Restaurant mit einigen Gesellschaftsräumen und die Küche sowie ein Hallenbad für Schlechtwetterperioden. Seine Höhe kann bis zu 3 Geschosse betragen. Dabei erfolgt eine Gliederung und Unterteilung des Gebäudes durch eine differenzierte Baukörpergestaltung mit verschiedenen Dachstrukturen. Die Haupthäuser sind giebelständig zur Straße orientiert und erhalten Satteldächer mit einer Neigung von 45 Grad, verbindende Dachbereiche werden mit 30 Grad oder als flach geneigte Dächer mit 7 und mit 10 Grad Dachneigung ausgeführt. Flachdächer werden nur für untergeordnete Bauteile in die Gesamtstruktur eingefügt. Damit paßt sich auch dieses Zweckgebäude der allgemeinen Architektur der weiteren Umgebung an.

Soweit vorgeschriebene Abstandsflächen und städtebauliche Aspekte es zulassen, lehnen sich die neuen Gebäude weitgehend an die Lage der alten Häuser an, wodurch der vorhandene, lockere Baumbestand in großem Umfang erhalten bleibt. Unvermeidliche Baumbeseitigungen werden durch Nachpflanzungen ersetzt. Um bei diesen Pflanzungen richtige Prioritäten bei Pflanzenwahl und -standort zu setzen, wird ein landschaftspflegerischer Begleitplan aufgestellt. Beim Abstecken der neuen Gebäude wird Rücksicht auf einzelne, herausragende Bäume genommen, wodurch die endgültige Lage dieser Häuser etwas von der im Lageplan eingetragenen Situation abweichen kann. Aus diesem Grunde soll der landschaftspflegerische Begleitplan nicht Bestandteil der Satzung, sondern parallel zum Neubau in engem Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rügen entwickelt werden.

Auf der Anlage sind 2 Tennisplätze geplant.

Zwischen der Bebauung und der Straße werden 166 Pkw-Stellplätze errichtet. Zur Straße hin werden sie durch eine dichte Hecke, die auf der Grundstücksgrenze gepflanzt wird, abgegrenzt,

um Störungen des durchgehenden Verkehrs durch Parkvorgänge, besonders bei Nacht, zu vermeiden. Die Zufahrt über die vorhandenen zwei Einfahrten soll erhalten bleiben, wobei über jede Zufahrt jeweils ein Parkplatzbereich nördlich bzw. südlich des Zentralgebäudes erschlossen wird. Eine grundstücksinterne Umfahrt zur Erreichung der anderen Zufahrt ist zwar vorhanden, sie soll aber allein Versorgungs- und Rettungsfahrzeugen sowie der Feuerwehr vorbehalten bleiben. Eine Öffnung für "Dorfbewohner" wird nur für die Hauptan- und -abreisetage erwogen, um dadurch evtl. auftretende Verkehrsschwierigkeiten zu vermeiden. Die Minimierung des Kfz-Verkehrs auf dem Grundstück steht jedoch im Vordergrund, deshalb ist diese interne Verbindung im Normalfall durch Schranken gesperrt. Sie wird, um den Versiegelungsgrad zu mindern, mit großfugigem Pflaster versehen. Dies ist auch für Fußwege vorgesehen, soweit diese nicht nur mit einer wassergebundenen Decke befestigt werden. Die Stellflächen dagegen erhalten eine geschlossene Oberfläche mit geordnetem Abfluß, um Ölversickerungen zu vermeiden.

Der Zugang zum Ostseestrand über die Düne erfolgt nur an zwei Stellen, wobei diese Übergänge schon aus der Vornutzerzeit bestehen. Falls notwendig, ist ein Ausbau vorgesehen. Auf der Binnenseite ist die Errichtung von einigen kleineren Gebäuden mit Toiletten und Duschen sowie Abstellräumen für Strandgerät beabsichtigt. Ein kleiner Verkaufsraum für Erfrischungen wird hinzugefügt.

Die wichtige Abwasserklärung ist weiterhin gewährleistet; denn der Abwasserverband Wittow-Südost übernimmt die vorhandene Kläranlage mit 600 anzuschließenden EGW vorläufig in seine Konzeption und seine Aufsicht. Sie wird erst beseitigt, wenn der direkte Anschluß des Feriendorfes an das z.Zt. in der Planung befindliche Abwassersystem gewährleistet ist. Das gesamte Dachregenwasser wird direkt im Untergrund versickert. Das soll möglichst auch mit dem durch Ölabscheider gereinigten Oberflächenwasser der befestigten Parkplätze erfolgen. Hier entscheiden jedoch der Verschmutzungsgrad und die Grundwassergefährdung über die tatsächlich anzuwendende Lösung, Versickerung oder Kanalisation.

Auf eine geforderte Prüfung nach § 3 des "Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie des Rates der Europäischen Gemeinschaft vom 27. 6. 1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung" für Objekte gemäß der Anlage, Nr. 15 kann verzichtet werden, da die geplante Anlage als Feriendorf bisher schon existierte und sie insofern "Bestandsschutz" genießt, wobei die Auswirkungen sich entsprechend der reduzierenden Planung nicht erhöhen, sondern vermindern.

Im Herbst 1993 soll mit dem Abriß der bestehenden Gebäude begonnen werden. Die Bauplanung sieht vor, das neue Feriendorf "Am Strand" zur Saison 1995 zu eröffnen. Das Verfahren eines Vorhaben- und Erschließungsplans wurde gewählt, weil das Bauvorhaben a) nicht nach § 34 BauGB genehmigt werden kann, da es nicht im Zusammenhang bebauter Ortsteile liegt,

b) nicht nach § 35 BauGB genehmigt werden kann, da es im Außenbereich nicht privilegiert ist und der Ersatz der Bausubstanz unter Abweichung von den alten Gebäudelage geschehen soll, so daß nur die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 30 BauGB infrage käme. Dieses Verfahren würde aber sehr zeitaufwendig sein, zumal nur das Baurecht für das Grundstück des "ORWO-Lagers" geregelt werden würde. Das Vorhaben ist jedoch dringlich, denn es dient der Schaffung von etlichen Arbeitsplätzen und bringt den Feriengästen den bisher nicht vorhandenen internationalen Hotelstandard. Die Gemeinde Breege ist mangels anderer nennenswerter Einnahmequellen dringend auf den Tourismus angewiesen. Nach heutigem Informationsstand werden 60 Vollzeit Arbeitsplätze und 20 Ausbildungsplätze eingerichtet.

Hamm/Breege, d. 14. 11. 1993