

## **8.0 Anlagen**

**Photos  
Landkarte  
Lageplan**

**Abbildungen:**

**Parzellen- und Vermessungsplan**

**Studien zur Dorfstraße**

**V+E Plan (Vorentwurf) Gebäudedarstellung (Baugebiet)**

**V+E Plan (Vorentwurf) Gebäudedarstellung (Geltungsbereich)**

**V+E Plan A1**

**V+E Plan A2**

**Auszug aus der Landesplanerischen Stellungnahme zur  
raumordnerischen Abstimmung für das vorliegende Vorhaben**

**Planungsskizzen Rahmenplan - Studie**



GEPLANT: FUSS- / RAD- / FAHRVERBINDUNG ZWISCHEN HOTEL UND  
REITERHOF  
DIE BESTEHENDE ALLEE



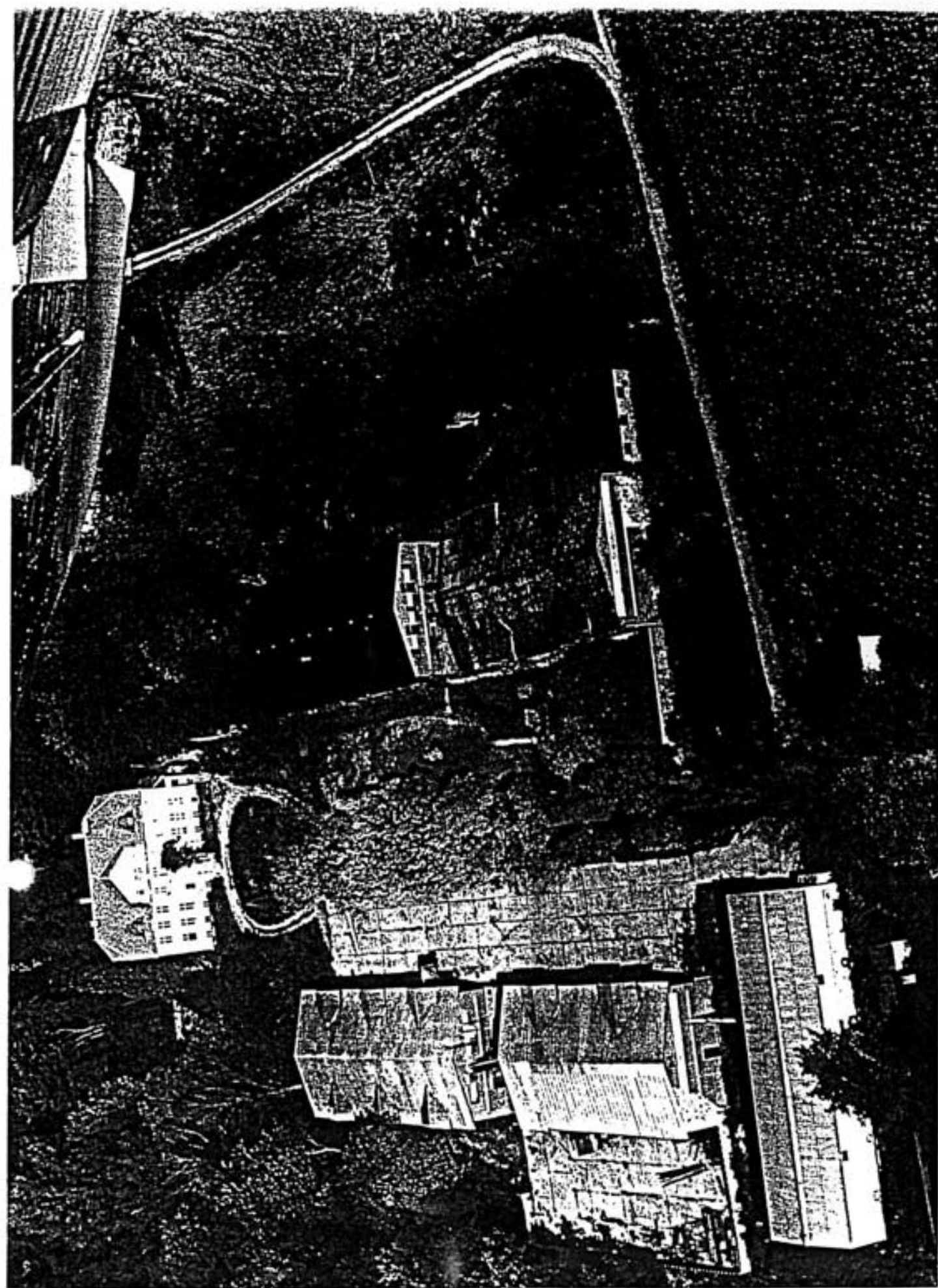
**DORF NEDDESITZ, BESTEHENDE DORFSTRASSE**



LPG - ANLAGE UND EINRICHTUNGEN  
GEPLANT: FERIENHÄUSER



LPG - GELÄNDE  
GEPLANT: BAUGEBIET

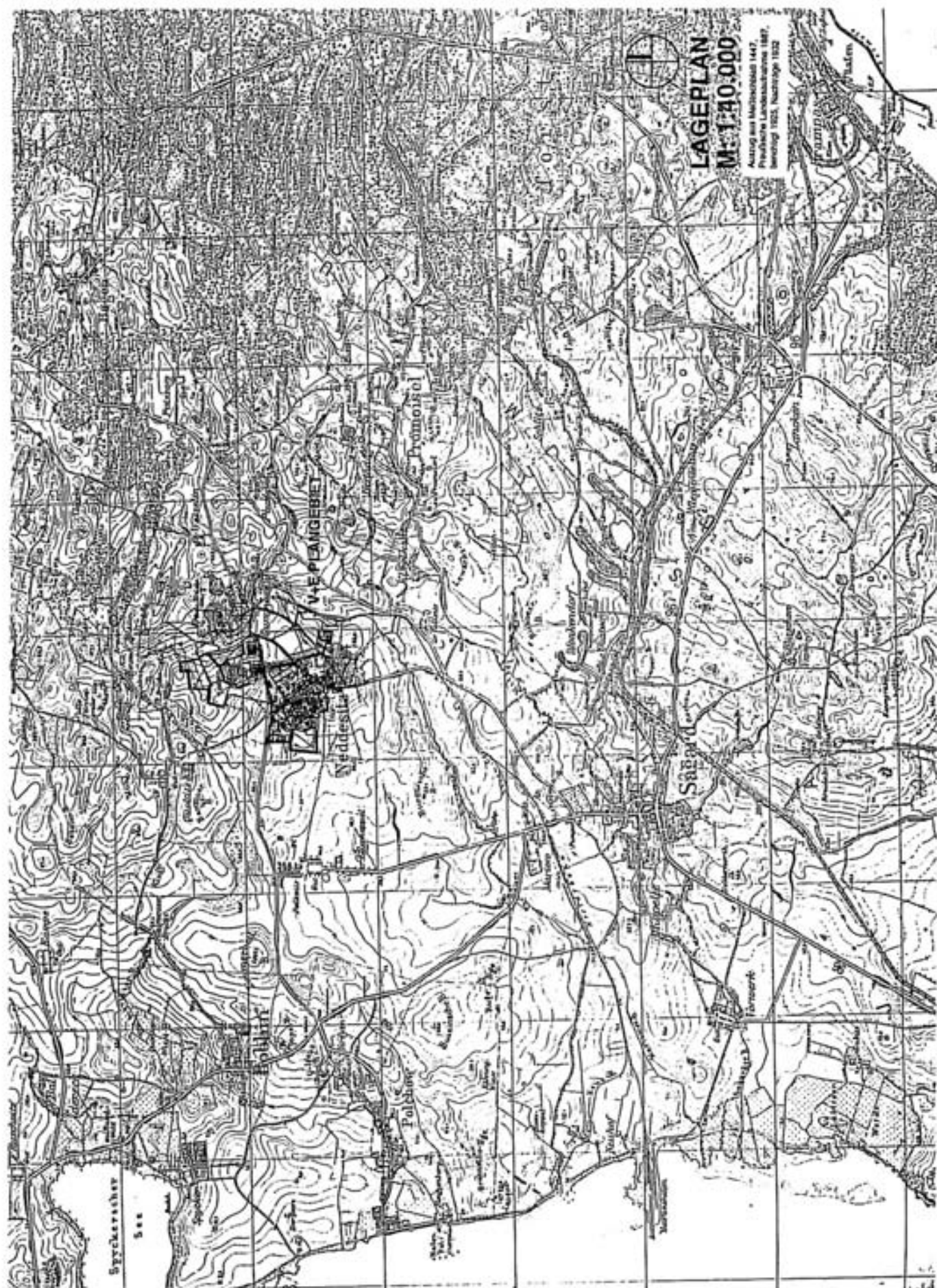


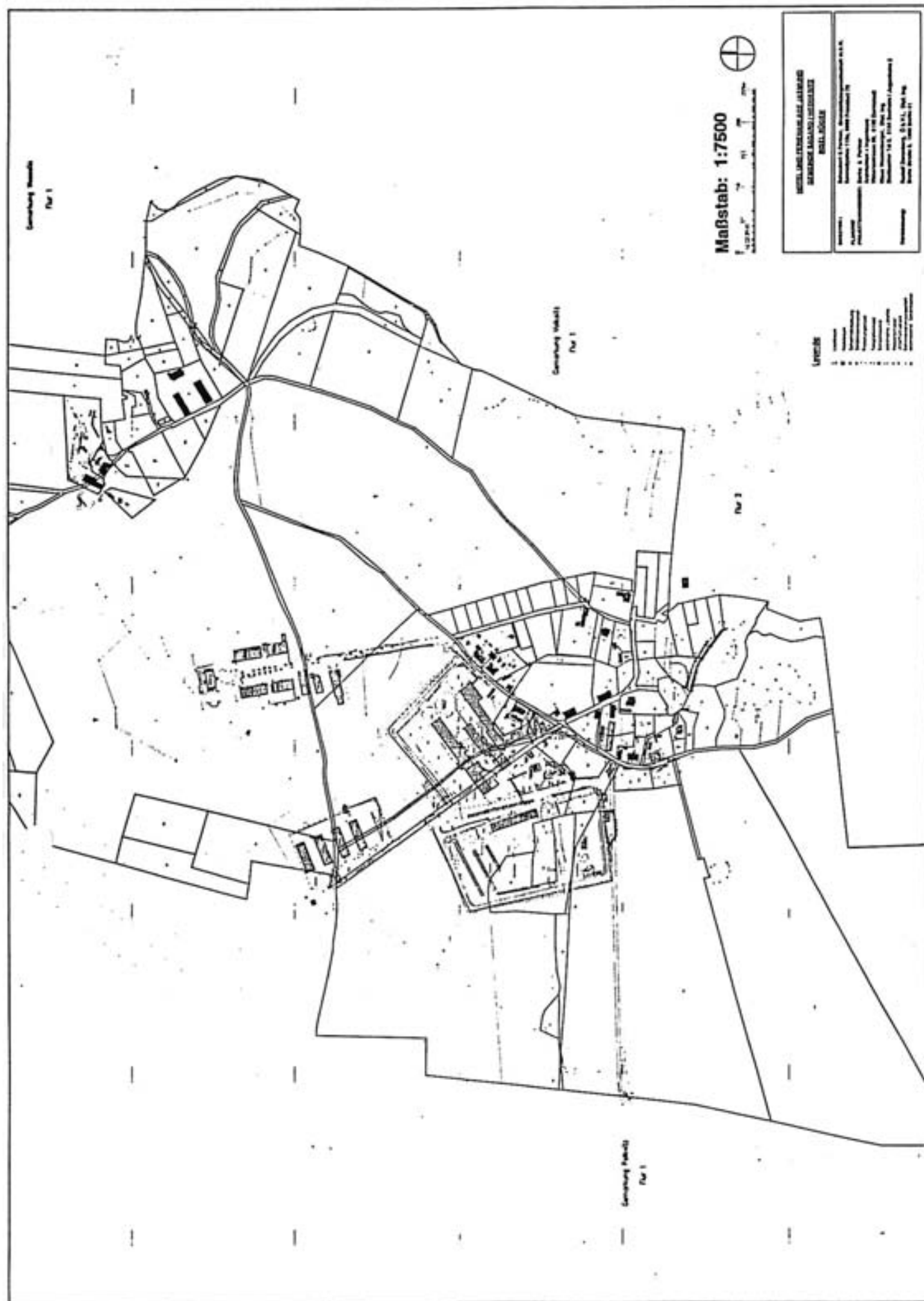
Gutshaus Neddesitz und Stallungen



LANDKARTE  
M: 1:80.000

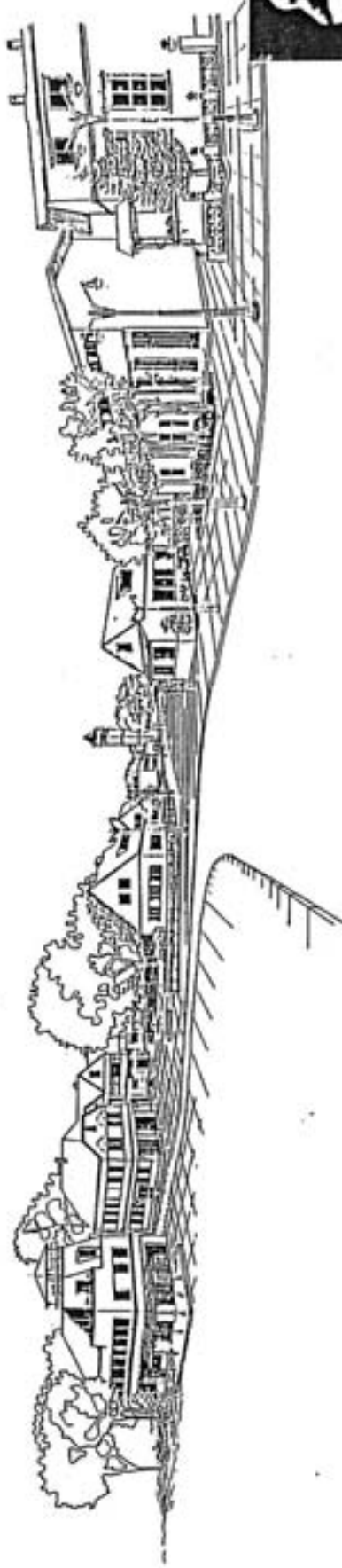
Auszug aus der Vorkarte und Fortsetzung folgen mit H. 1:80.000  
ISBN 3-423-07-08-0  
mit freundlicher Genehmigung durch:  
Nordland Kartographie GmbH, Vogtlandweg 58 W-3000 Hannover 1





**Abb.1: Parzellen und Vermessungsplan**

NEUGESTALTUNG  
DORFSTRASSE



ALTE DORFSTRASSE

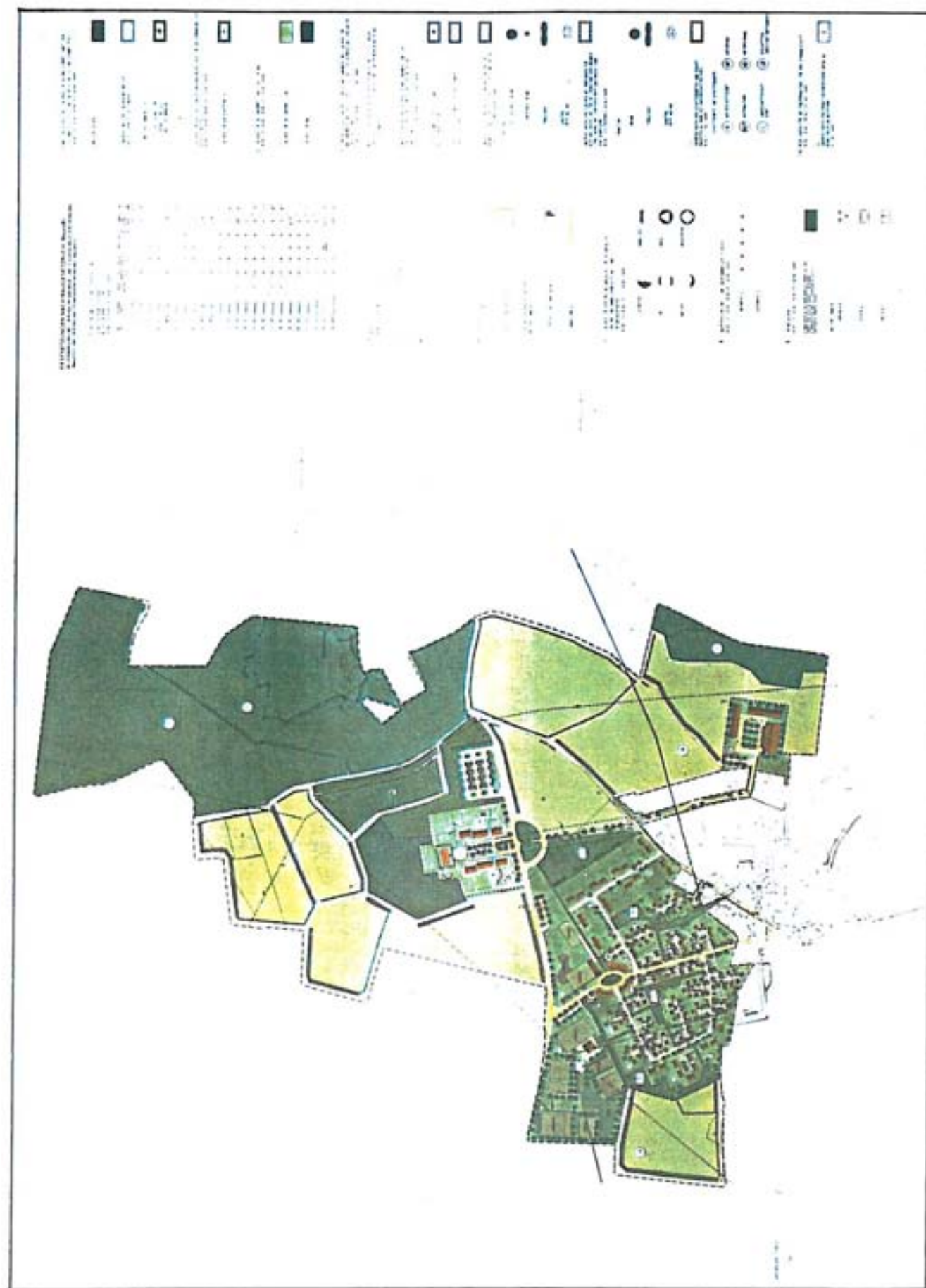
[illegible]

**Abb.2: Dorfstrasse**

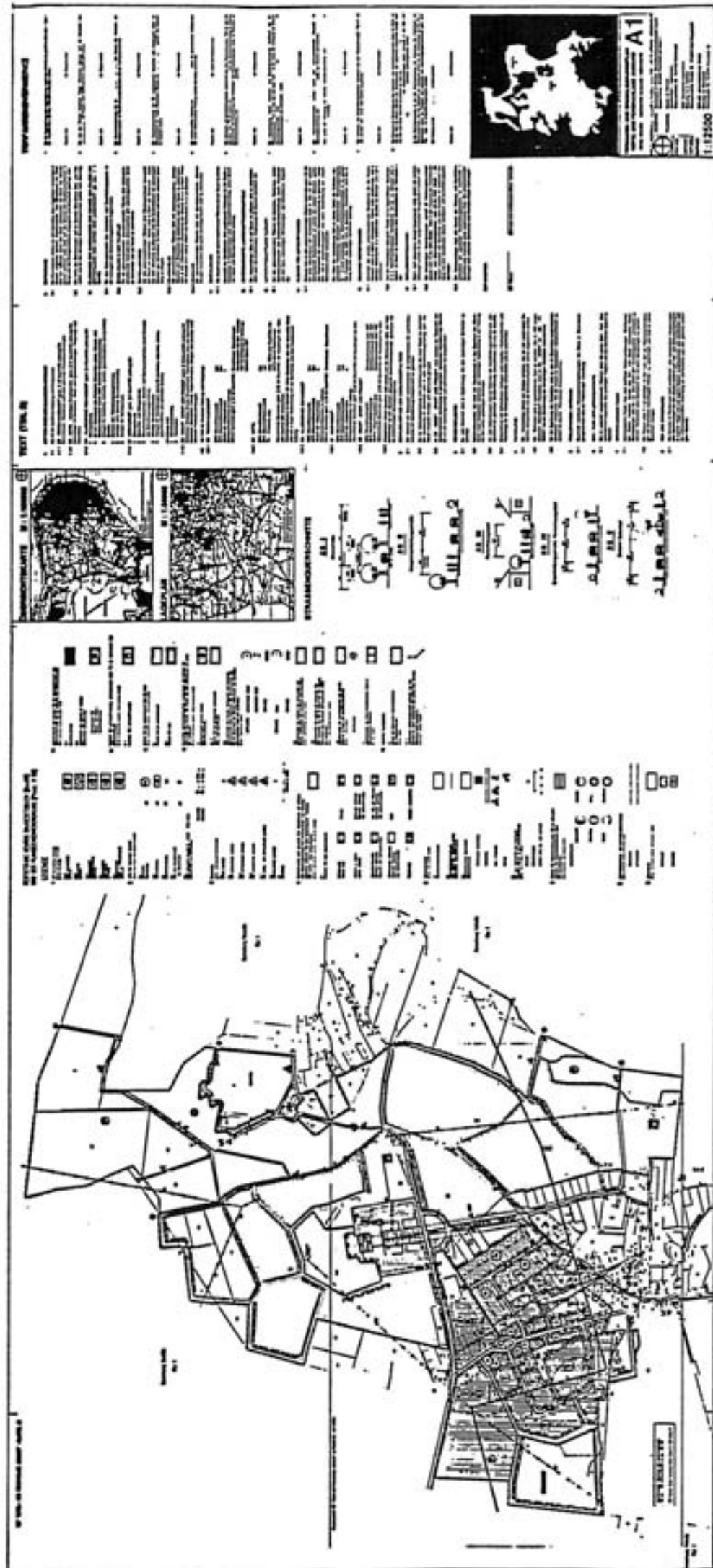


**Maßstab 1:5000**

**Abb.3: V+E-Plan Gebäudedarstellung (Baugebiet)**



**Abb.4: V+E-Plan Gebäudedarstellung**



**Abb.5: V+E-Plan A1**



**Abb.6: V+E-Plan A2**

**Der Wirtschaftsminister  
des Landes  
Mecklenburg-Vorpommern**



Der Wirtschaftsminister des Landes Mecklenburg-Vorpommern,  
J.-Stalling-Str. 14, D-2755 Schwerin

O-2755 Schwerin  
J.-Stalling-Str. 14

lt. Verteiler

☎ Schwerin : 57 24-0  
Teletax : 5 72 44 00  
Telex : 39 11 92

Postleitzahl ab 01.07.93 19048  
Tel.-Nr. ab 26.04.93 0385/588-0  
Fax-Nr. ab 26.04.93 0385/588-58 61

Ihr Zeichen/vom

Mein Zeichen/vom  
V-740

Telefon  
-5740

Datum  
08.07.1993

**Betr.: Landesplanerische Stellungnahme zum Vorhaben  
Hotel- und Ferienanlage in der Gemeinde  
Sagard/OT Neddesitz-Insel Rügen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Anlage übergebe ich Ihnen die landesplanerische  
Stellungnahme zum Vorhaben Hotel- und Ferienanlage im  
Ortsteil Neddesitz der Gemeinde Sagard auf der Insel Rügen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

*Hanitzsch*  
Hanitzsch

Auszug aus der  
Landesplanerischen Stellungnahme

A7  
Ref. 740  
RL: Frau Hanitzsch  
EV: Herr Pochstein

Landesplanerische Stellungnahme zum Vorhaben  
Hotel- und Ferienanlage Jasmund  
Gemeinde Sagard/OT Naddesitz-Insel Rügen

Die raumordnerische Abstimmung für das o. g. Vorhaben wird mit folgender landesplanerischer Stellungnahme abgeschlossen.

A Ergebnis der landesplanerischen Stellungnahme

1. Die Größenordnung der Beherbergungskapazität der Hotel- und Ferienanlage Jasmund ist auf eine maximale Obergrenze von 980 Betten zu begrenzen.
2. Die Errichtung der geplanten Anlage ist sowohl hinsichtlich des Naturhaushaltes, als auch des Landschaftsbildes möglichst schonend vorzunehmen.  
Dem vorgelegten Grünordnungsplan wird in seiner Grundaussage zugestimmt, er ist bezüglich der Grünordnung und Eingriffsminimierung zu ergänzen durch:
  - Konfliktbewältigung fließender und ruhender Verkehr
  - nachvollziehbare Bewertung/Bilanzierung von Eingriff/  
Ausgleich anhand der Biotoptypenkartierung
  - Ergänzung der zoologischen Bestandsaufnahme
3. Für Fußgänger, Radfahrer, Reiter und Pferdekutschen sind Wegeführungen festzulegen.
4. Es ist eine grünordnerische Ausführungsplanung in Form eines Bepflanzungsplanes zu erarbeiten.
5. Eine Minimierung negativer Auswirkungen, insbesondere auf den nahegelegenen Nationalpark ist mit 2 bis 3 Naturwächtern durch den Vorhabenträger sicherzustellen.  
Deren Status ist in einem Vertrag/Vereinbarung zwischen Vorhabenträger, Gemeinde und Nationalparkverwaltung festzulegen.
6. Die dominierende Erscheinung des Gutshauses in Kuppenlage mit der darauf zuführenden Allee, die U-förmige Bebauungsstruktur der Gesamtanlage und der nördlich angrenzende Gutspark sind zu erhalten.

7. Der vorhandene Reiterhof ist in Ausbaustufen bedarfsgerecht und unter Berücksichtigung von angelegten Reit- und Kutschfahrwegen zu entwickeln. Dabei sind die Varianten
  - . vorhandener Standort  
(mit der Konsequenz, den "B-Plan Wobau" zu ändern)
  - . zum Verkauf anstehendes Einzelgehöft im Südosten der Ortslage (Vorzugsvariante)einer Lösung zuzuführen.
8. Die Notwendigkeit der Größe und Flächeninanspruchnahme der vorgesehenen Sportanlagen ist mit dem Ziel einer angemessenen Reduzierung zu prüfen, bzw. nachzuweisen. Ein etappenweiser Ausbau sollte dabei sinnvoll berücksichtigt werden.
9. Die historische Pflasterstraße Sagard-Neddesitz-Gummanz ist in ihrem Erscheinungsbild zu erhalten. Die Hauptzufahrt zur Ferienanlage ist über die auszubauende Verbindungsstraße Polchow-Polkvitz-Neddesitz zu realisieren. Die Notwendigkeit eines Knotenpunktausbaus zwischen dieser Verbindungsstraße und der Landstraße von Sagard nach Glowe ist mit dem zuständigen Straßenbauamt zu klären.
10. Stellflächen für den ruhenden Verkehr sind in ausreichender Anzahl und auf einem gestalterisch hohen Niveau vorzuhalten.
11. Die Wasserversorgung und Abwasserbehandlung ist als Teil einer Gesamtlösung für die Halbinsel Jasmund, insbesondere für die Gemeinden Sagard, Glowe und Lohme zu betrachten. Eine enge Zusammenarbeit mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen ist notwendig.
12. Für den Standortbereich des Technikstützpunktes und der nordwestlich davon gelegenen Stallanlage sind zwecks Beweissicherung und Abschätzung des notwendigen Sanierungsumfanges Gefährdungseinschätzungen durchzuführen.
13. Durch die untere Wasserbehörde sind die Sanierungsziele festzulegen.
14. Bei der Entsorgung der Altlasten ist bezüglich Entnahme, Transport und Ablagerung von schadstoffbehafteten Substanzen entsprechend Abfallgesetz zu verfahren.
15. Die Ablagerung von Bauschutt in der Nähe der Gutsanlage wird untersagt. Die Abbruchmaterialien sind geeigneten Anlagen (z. B. Saßnitz) zuzuführen.

## B Beschreibung des untersuchten Vorhabens

### 1. Vorgeschichte

Seit 1991 wird von dem Träger des Vorhabens die Realisierung eines Ferienparkes in der Gemeinde Sagard/OT Neddesitz untersucht. Nach mehreren bilateralen Gesprächen des Vorhabenträgers und der von ihm beauftragten Planungs- und Ingenieurbüros mit Behörden der Insel Rügen, sowie einer Vorstellung des Vorhabens bei einer Ämterkonferenz des Landkreises Rügen wurden vor Ort weitere Gespräche geführt.

### 2. Art, Größe und Ausdehnung des Vorhabens

Auf einer Fläche von etwa 84 ha soll in Randlage zum Nationalpark Jasmund in der Ortslage Neddesitz der Gemeinde Sagard eine Hotel- und Ferienanlage mit einer Gesamtkapazität von 980 Betten und einem Angebot für die sportliche Betätigung entstehen.

Ausgangspunkt ist eine Gutshofanlage und eine Vielzahl ehemals landwirtschaftlich genutzter Liegenschaften, die überwiegend abgebrochen und entsorgt werden müssen.

Die Gutshofanlage, bestehend aus dem eigentlichen Gutshaus und Ställen wird in ein Hotel mit 220 Zimmern mit 380 Betten umgebaut und damit erhalten werden.

150 Ferienhäuser mit maximal 600 Betten werden auf z. Zt. schadstoffbehafteten Flächen errichtet werden. Ebenso trifft das überwiegend für die geplanten Sportanlagen wie

- Hallenbad mit Außenbecken
- Tennishalle/Squashhalle
- Tennisplätze
- Clubhaus
- Reitstall mit Reithalle, Reitplätze
- Bogenschießanlage
- Tischtennisplatten
- Minigolfanlage

Die Anlagenplanung soll integraler Bestandteil der Dorferneuerungsplanung sein.

Mit der Errichtung des Vorhabens sollen etwa 400 Dauerarbeitsplätze geschaffen werden.

### 3. Die räumliche Lage des Vorhabens

Neddesitz, Ortsteil der Gemeinde Sagard liegt im Zentrum der Halbinsel Jasmund am Westrand des Nationalparkes Jasmund, deren äußere Erkennungszeichen, die Kreidefelsen, weithin sichtbar sind.

Die Ortslage Neddesitz liegt inmitten einer Hügellandschaft auf einem Höhengniveau von 60...70 m, überragt vom Taubenberg (93,3 m) nördlich der Gutsanlage und einzelnen Hügeln im Osten mit Höhen von bis zu 130 m. Das Gebiet ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Ostrügen.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt aus südlicher Richtung über eine Straßenverbindung (Pflaster) Sagard-Neddesitz und aus westlicher Richtung über eine Straße Polchow-Polkvitz-Neddesitz, die die Landesstraße von Sagard nach Glowe kreuzt.

Die Entfernung zur Kreisstadt Bergen als Mittelzentrum beträgt ca. 35 km. Nachbarorte sind im Westen Polkvitz, im Norden Nipmerow, im Westen Gummanz und im Süden Sagard.

#### 4. Zu erwartende Auswirkungen auf den umgebenden Raum

Auswirkungen auf die Flora, verursacht durch die Baumaßnahmen, werden direkt nicht erwartet, da überwiegend bebaute oder versiegelte Flächen in Anspruch genommen werden.

Diese Auswirkungen werden aber durch Besucher insbesondere für den Nationalpark, die Niederungen des Marlower Baches und eine Feuchtfläche östlich der Ortslage erwartet.

Beeinträchtigungen der Tierwelt treten überwiegend durch eine stärkere Frequentierung durch Besucher, hervorgerufen durch

- direkte Beeinträchtigung oder Schädigung
- Entzug oder Beeinträchtigung von Freilebensräumen
- Behinderung von Tierwanderungen
- Zuschneidung von Lebensräumen
- Begünstigung von Tierarten, die an anthropogen beeinflusste Lebensräume besser angepaßt sind

auf.

Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes ergeben sich in erster Linie aufgrund der baulichen Anlagen. Verglichen mit den bisher vorhandenen Anlagen der landwirtschaftlichen Produktion muß von einer Aufwertung des Landschafts- und Ortsbildes ausgegangen werden. Insbesondere die Gutshofanlage wird durch Sanierung des Gutshauses, Ersatz der Ställe durch Bettenhäuser und Erhalt, Ergänzung und Pflege der Ulmenallee an Reiz gewinnen.

Das sich gegenwärtig als sehr "unaufgeräumt" darstellende Erscheinungsbild der Ortslage wird durch eine geordnete städtebauliche Gestaltung wesentlich aufgewertet. Es besteht jedoch die Gefahr, durch "Säuberung" den dörflichen Charakter einzubüßen.

Durch landschaftspflegerische Maßnahmen wie Baum-, Busch-, Alleen- und Heckenpflanzungen soll dieser Eindruck verwischt werden.

Auswirkungen auf den Boden werden durch Entsiegelung, Abbruch vorhandener Anlagen und Neubau auf diesen Flächen positiver Art zu erwarten sein.

Belastungen des Grundwassers sind gegenüber dem Ist-Zustand minimiert worden, da eine Reduzierung der versiegelten und belasteten Flächen erfolgen soll.

Oberflächenwasser kann durch Entsiegelung von Nutzflächen zu einem erhöhten Anteil versickern. Belastungen sind durch Verunreinigungen des Niederschlagswassers durch Kfz-Betrieb zu erwarten.

Der Verbrauch von Rohstoffen und sonstigen Gütern tritt während der Errichtung und des Betriebes der Ferienanlage auf. Dabei sind insbesondere der Verbrauch von Baumaterialien (Steine u. ä., Holz, Kunststoffe u.s.w.) und die benötigten Wasser- und Energiemengen besonders während der Betriebsphase in erheblichen Größenordnungen zu erwarten. Andererseits können bei der Schadstoffbeseitigung durch geeignete Verfahren wertvolle Rohstoffe zurückgewonnen werden.

5. Träger des Vorhaben ist die Schaubert & Partner, Grundbesitzgesellschaft m.b.H.

C Beschreibung des angewandten Verfahrens

1. Einleitung

Entsprechend dem Meldeerlaß des Wirtschaftsministers von Mecklenburg-Vorpommern, erschienen im Amtsblatt Nr. 14 vom 06. Mai 1991, zeigte die Gemeinde Sagard ihre Fremdenverkehrsplanung über den Dienstweg (Landkreis Rügen) mit Schreiben vom 15. März 1993 an.

Nach Vorlage und Prüfung der erforderlichen Planungsunterlagen wurde nach einer Anlaufberatung (31.03.1993) im Rahmen einer Anhörung zur Vorhabenplanung am 8. Juni 1993 eine raumordnerische Abstimmung durchgeführt.

2. Art der Beteiligung

Beteiligt wurden betroffene Gebietskörperschaften, Behörden, öffentliche Planungsträger und die nach § 29 Bundesnaturschutzgesetz in M-V anerkannten Verbände.

Den Beteiligten wurden die Planungsunterlagen einschließlich des Grünordnungsplanes, der den Anforderungen, die an eine raumordnerische Umweltverträglichkeitsuntersuchung gestellt werden, entsprach, zugesandt. Eine schriftliche Stellungnahme wurde bis zum 18.06.1993 an die Landesplanungsbehörde erbeten.

Bei der Anlaufberatung am 31. März 1993 wurde das Vorhaben durch den Investor und durch ihn beauftragte Planungsbüros vorgestellt. Aufgrund des hohen Niveaus der erarbeiteten Planungsunterlagen und grundsätzlicher Zustimmung der Beteiligten vor dem Hintergrund der allseits begrüßten Absicht, altlastverdächtige Flächen in Anspruch zu nehmen, wurde auf ein förmliches Raumordnungsverfahren verzichtet und statt dessen eine raumordnerische Abstimmung vorbereitet.

Dazu waren ergänzende Aussagen durch den Vorhabenträger in die Unterlagen einzuarbeiten. Auf der Besprechung im Rahmen der raumordnerischen Abstimmung am 08.06.1993 in Neddesitz wurde die vervollständigte Planunterlage nochmals erläutert, um die zu erarbeitenden Stellungnahmen auf eine gesichertere Grundlage zu stellen.

#### D Die Beteiligten

Folgende Gebietskörperschaften, Behörden, Öffentliche Planungsträger und Verbände wurden beteiligt:

1. Landratsamt Rügen
2. Gemeindeverwaltung Sagard
3. Staatliches Amt für Umwelt und Natur
4. Nationalparkamt M-V
5. Nationalparkverwaltung Jasmund
6. Naturpark Rügen
7. Umweltministerium M-V
8. Naturschutzbund Deutschland,  
Landesverband M-V e.V.
9. Bund für Umwelt- und Naturschutz  
Deutschland, Landesverband M-V e.V.
10. Grüne Liga, Landesgeschäftsstelle M-V

11. Landesanglerverband M-V e.V.
12. Landesjagdverband M-V e.V.
13. Rügen-Wasser GmbH
14. Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen
15. Hanseatische Energieversorgungs AG
16. Amt für Raumordnung und Landesplanung Greifswald

## **Planungsskizzen Rahmenplan - Studie**

BORRO + PARTNER  
FREIE ARCHITECTEN  
VICTORIASTRASSE 48  
8199 DARMSTADT  
TELEFON 0615/731849

VER KL. 65%



M. 1:2500





1:2500

## RAHMENPLAN - ENTWURF

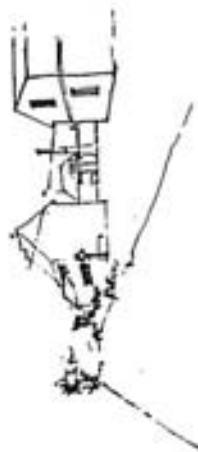
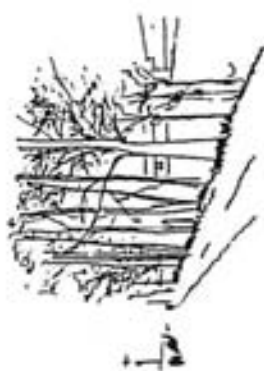
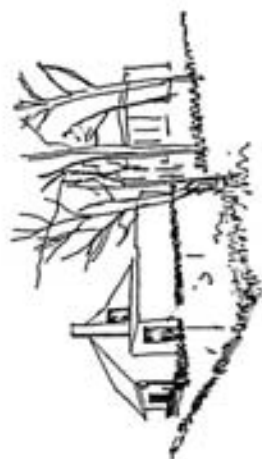
[illegible]VERKL. 65%



## RAHMENPLAN - ENTWURF

[illegible]

VERKL. 65%



© TUM MCTIL

WACHS SACHS

➡ ZUM THEMA ➡



Wt: 12000

## RAHMENPLAN - ENTWURF

Director, International Development  
1700 K Street, N.W.  
Washington, D.C. 20006

A

| Category   | Subcategory     | Value     |
|------------|-----------------|-----------|
| Category 1 | Subcategory 1.1 | Value 1.1 |
| Category 1 | Subcategory 1.2 | Value 1.2 |
| Category 2 | Subcategory 2.1 | Value 2.1 |
| Category 2 | Subcategory 2.2 | Value 2.2 |
| Category 3 | Subcategory 3.1 | Value 3.1 |
| Category 3 | Subcategory 3.2 | Value 3.2 |
| Category 4 | Subcategory 4.1 | Value 4.1 |
| Category 4 | Subcategory 4.2 | Value 4.2 |

## LEGENDE

- 1) MARKTWIRTSCHAFT
- 2) SUPERMARKT
- 3) REGISTRATION / VERWALTUNG
- 4) TÄTIGKEIT / BERUFE
- 5) GEMEINSCHAFT
- 6) RESTAURANT
- 7) PERSON / CAPE
- 8) EFTL. ASSOCIATION
- 9) WIRTSCHAFTS / VERWALTUNG
- 10) MARKT- / PREISPLATZ
- 11) GEMEINSCHAFT
- 12) MARKTPLATZ



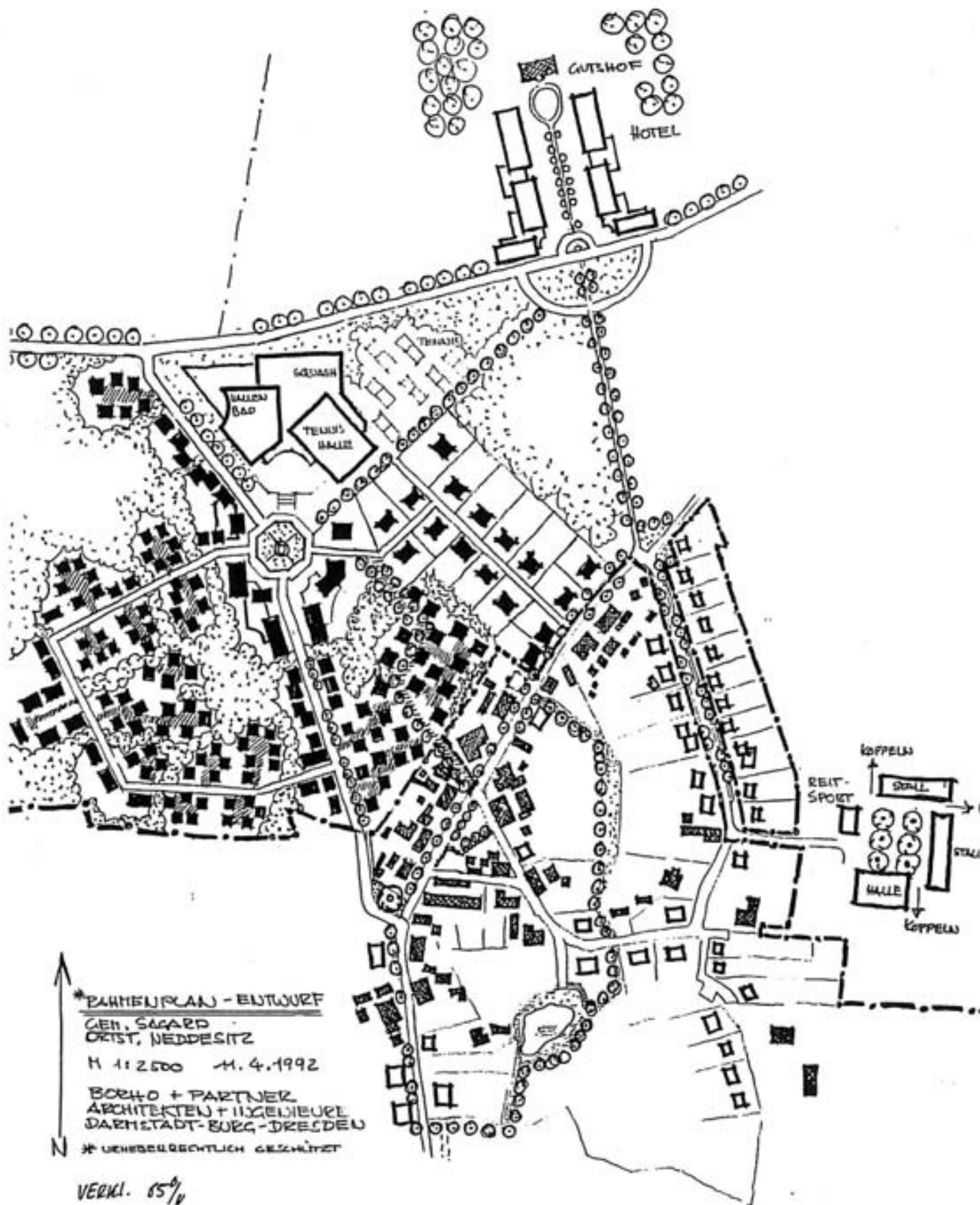


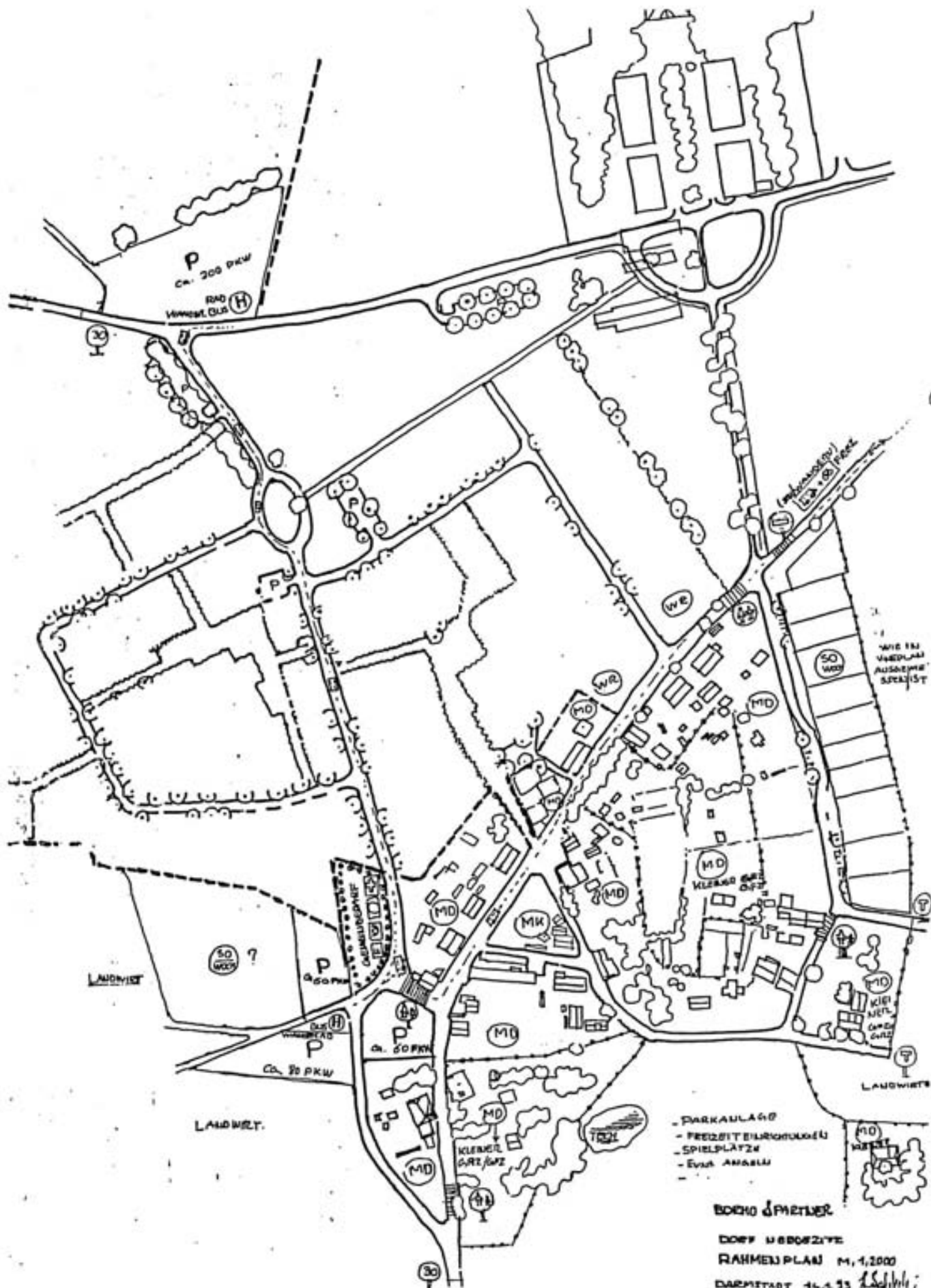












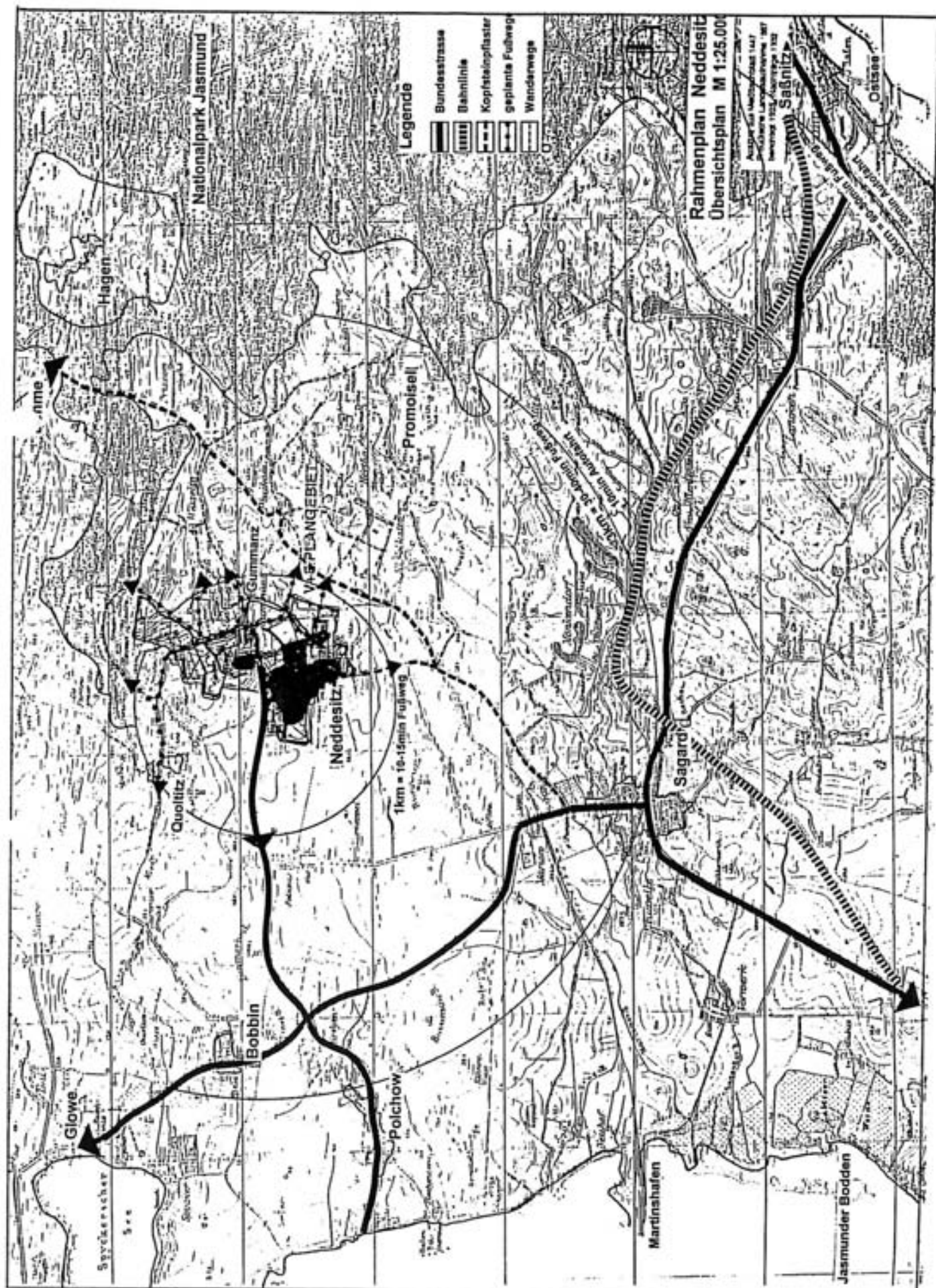
BODIO & PARTNER

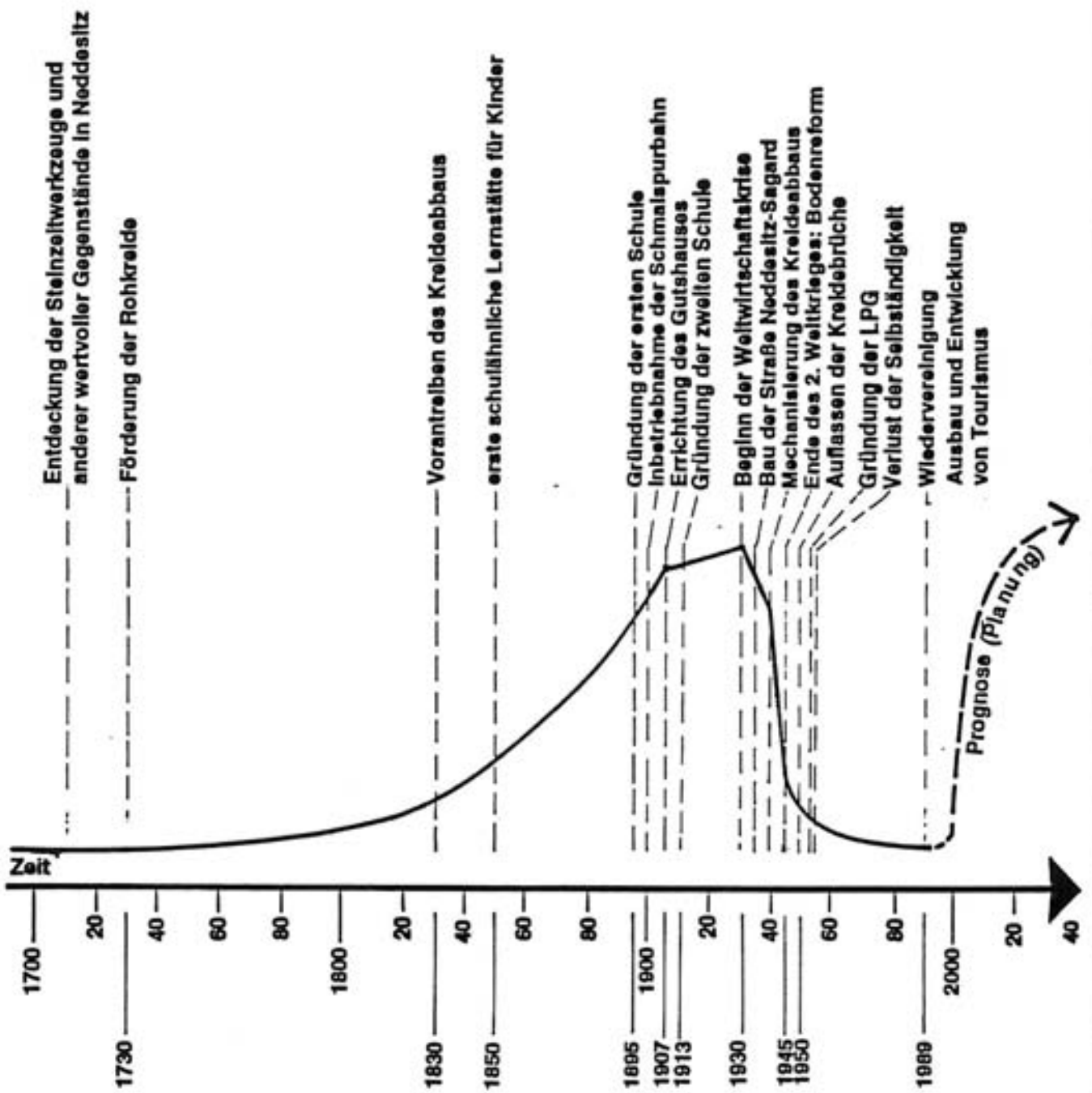
DOFF UEBERZUG

RAHMENPLAN M. 1:2000

DARMSTADT 14.1.93 1. Schritt;

VERKL. 65%





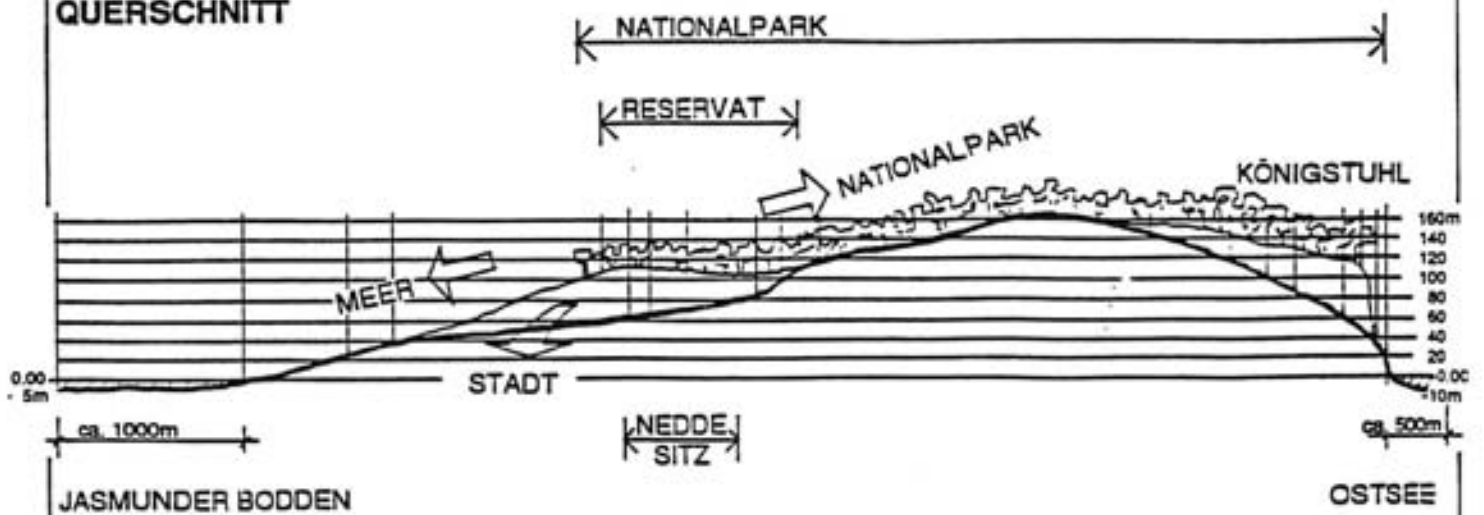
Entwicklung des Ortes Neddesitz - Chronik

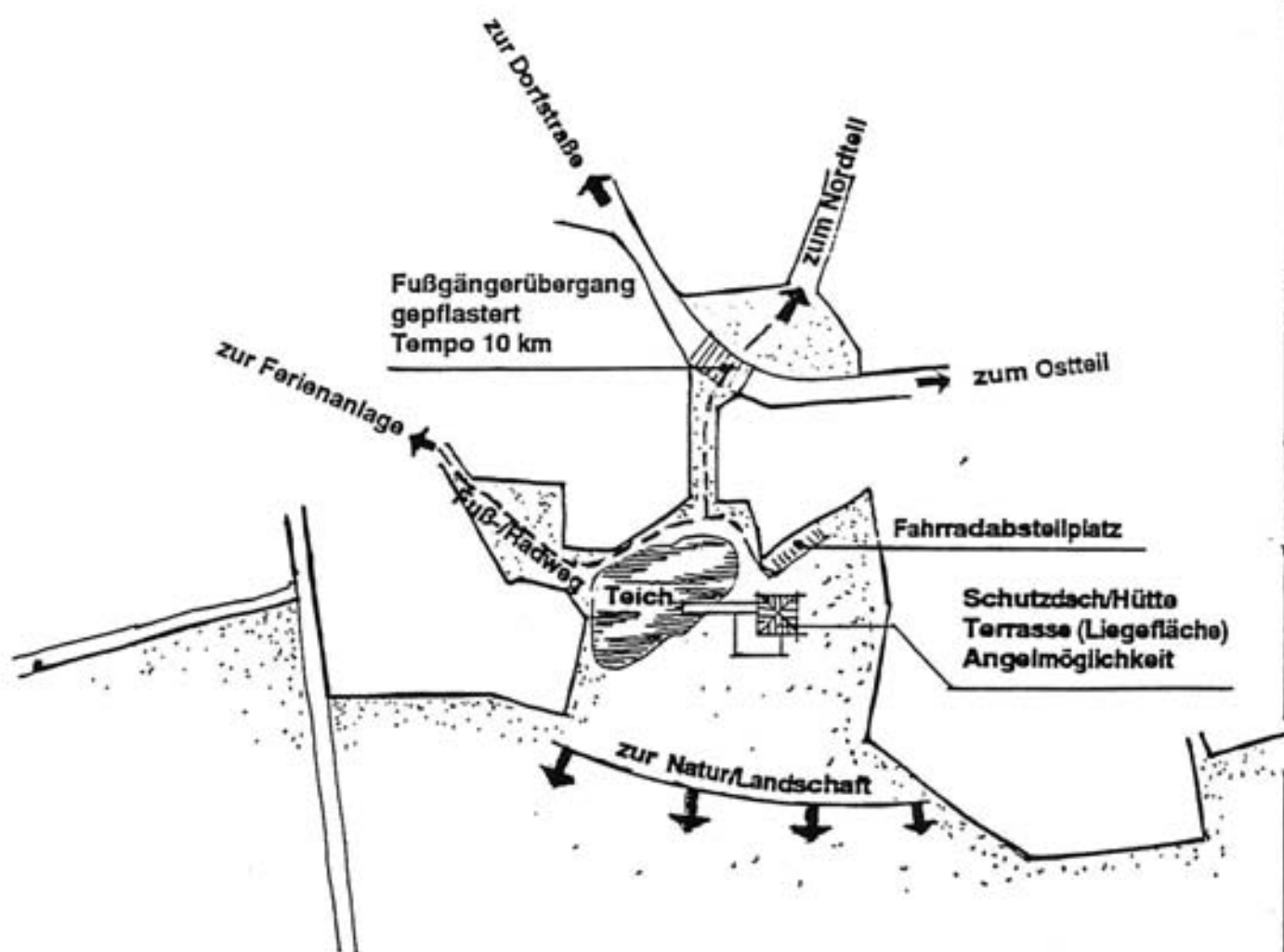
# HALBINSEL JASMUND



## HÖHENLINIEN

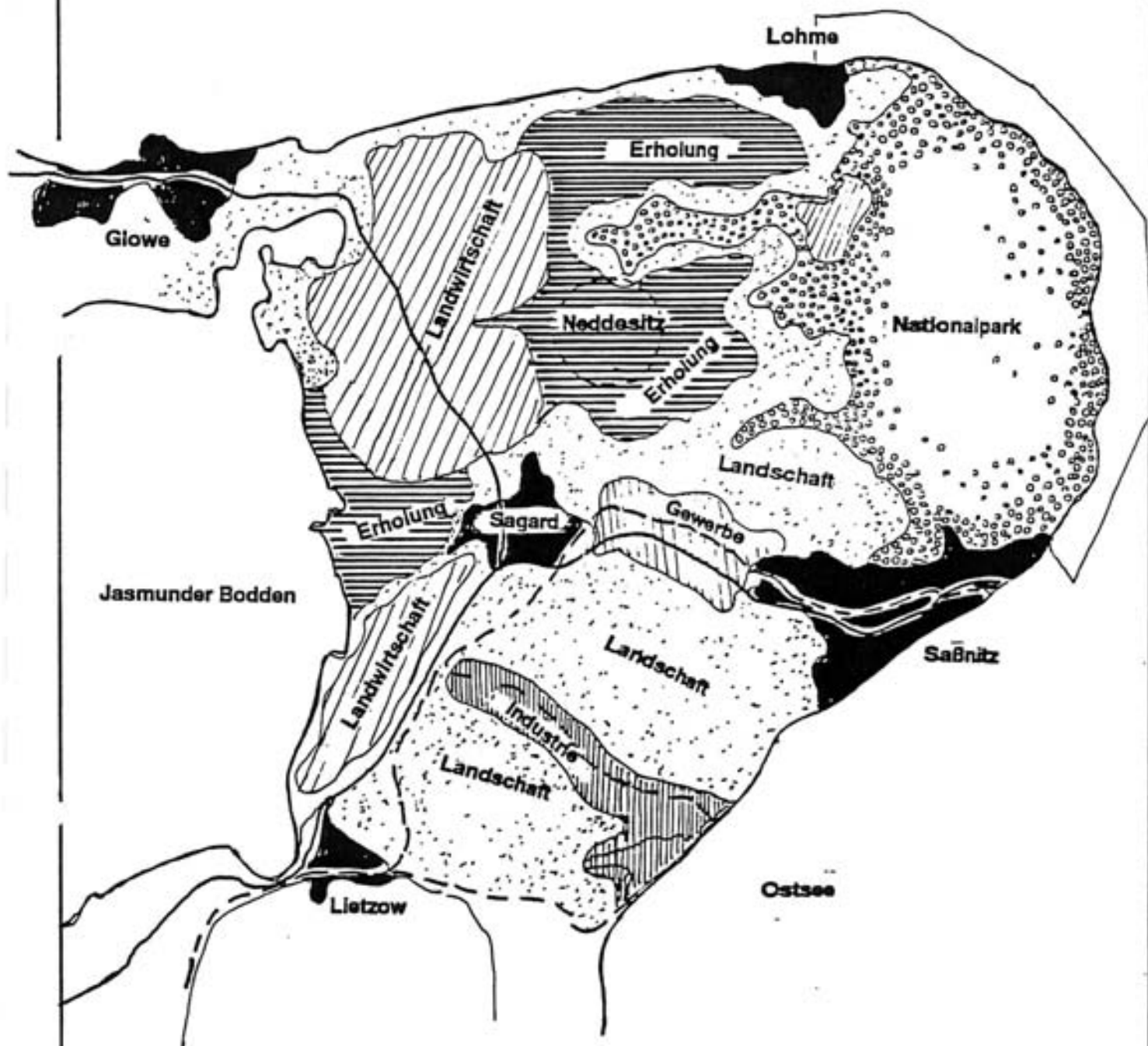
## QUERSCHNITT





südlicher Bereich am Teich zum Ausruhen

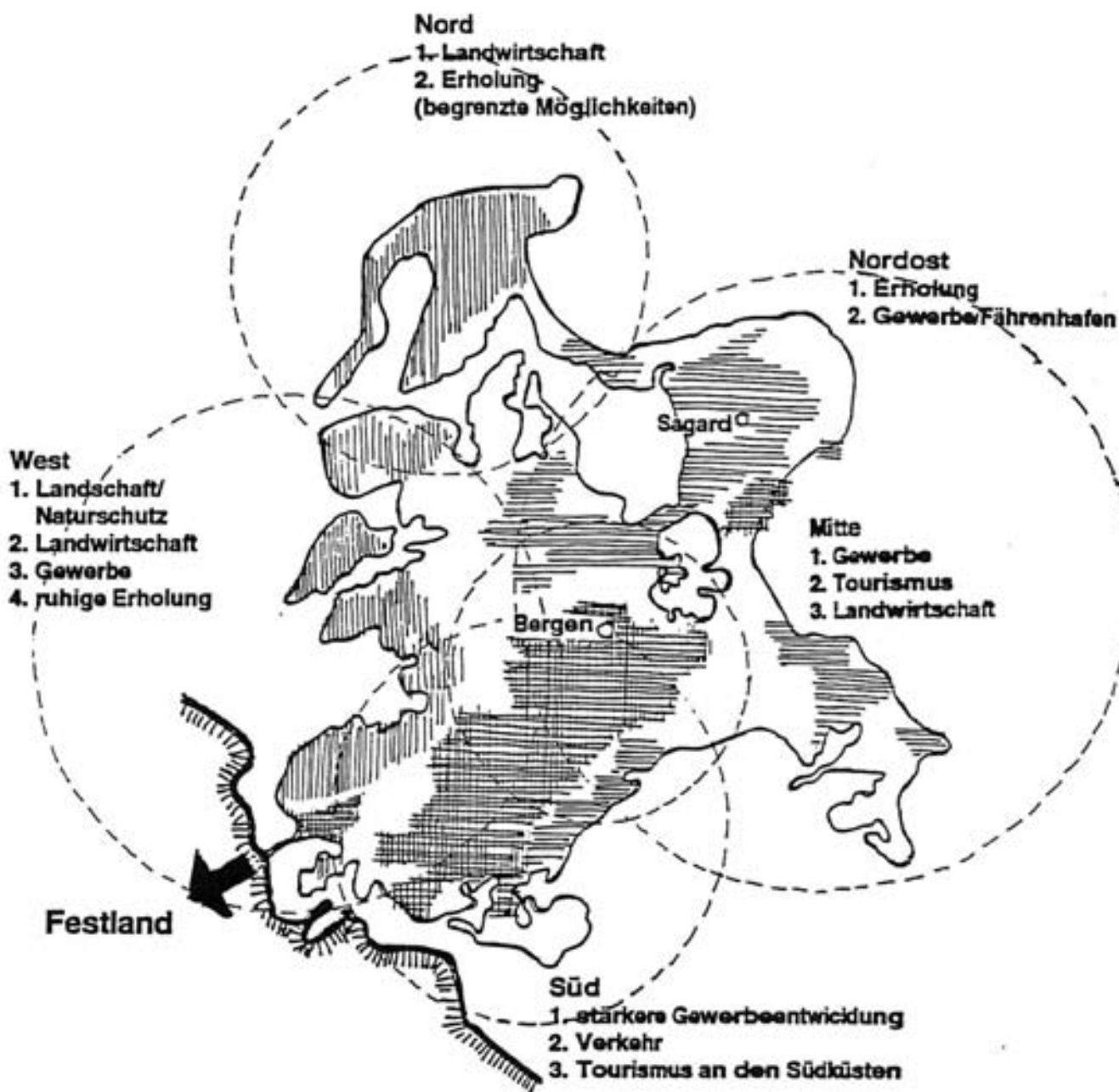




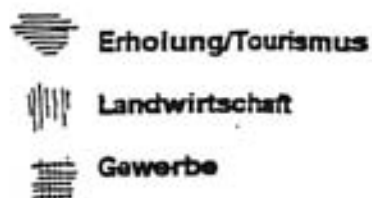
Halbinsel Jasmund  
Raumteilungskonzept

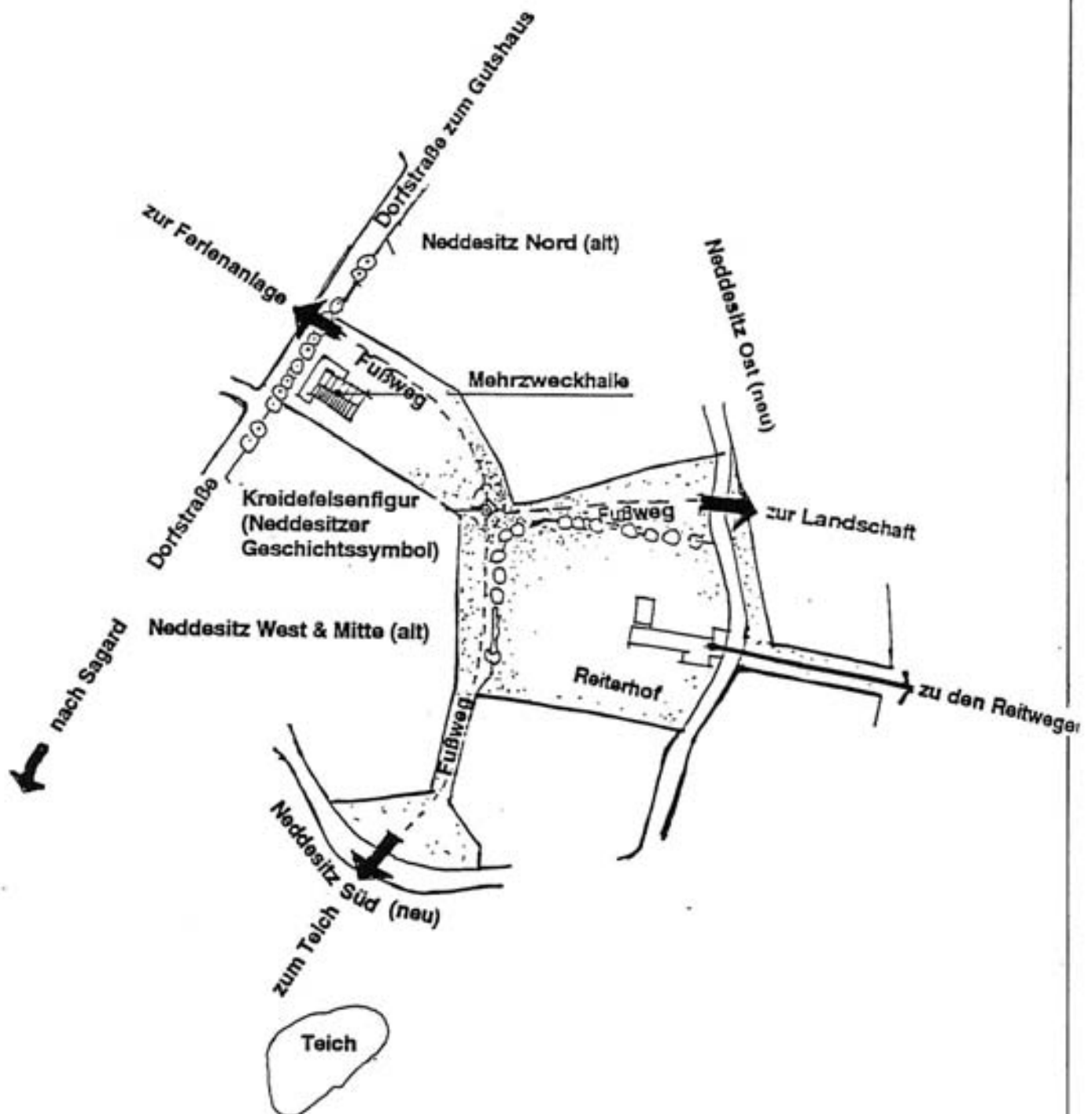






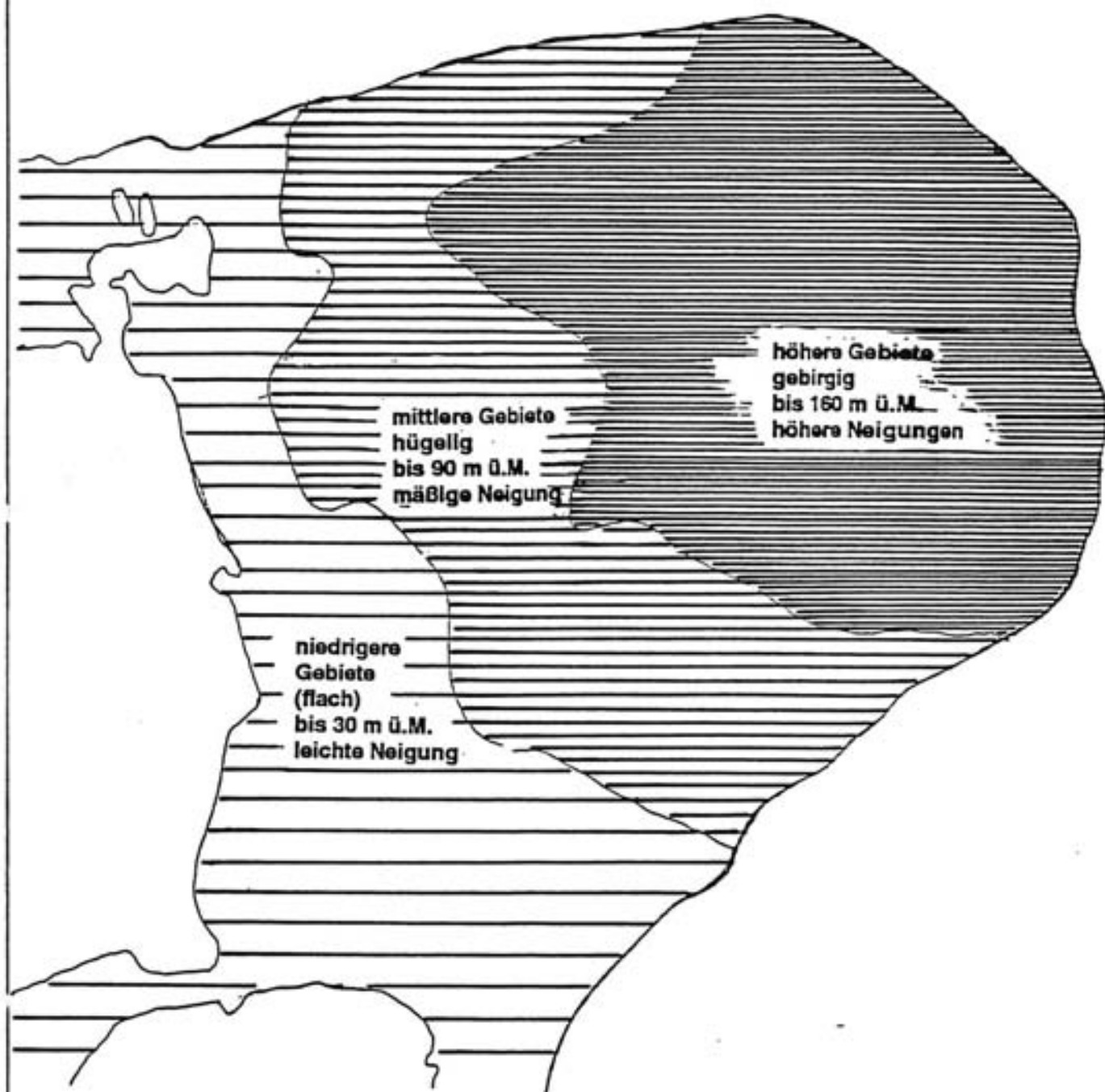
**Vorschlag zur Teilung der Insel  
Rügen nach dem Strukturkonzept  
des Landkreises Rügen**





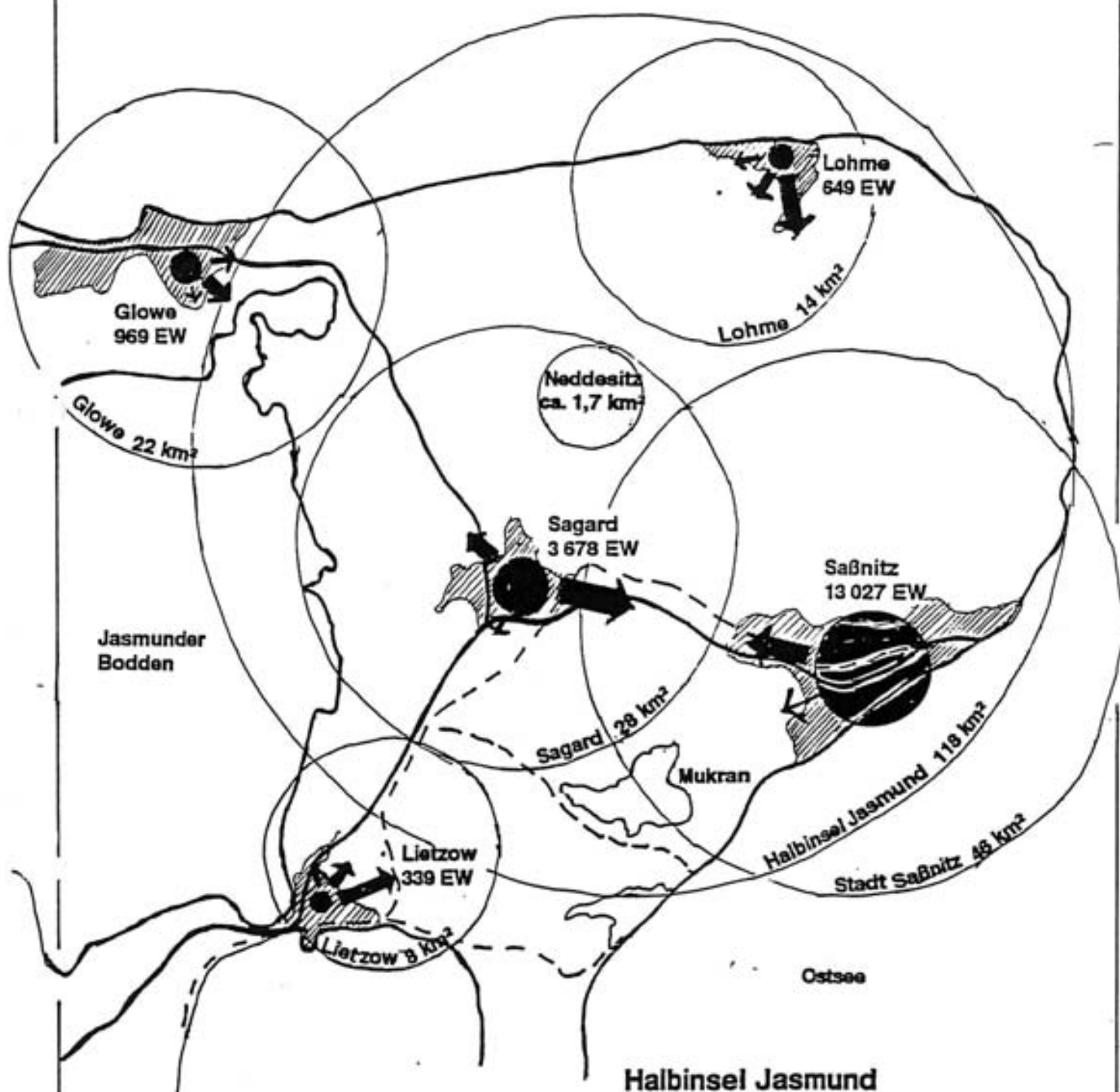
Die innere Grün- und Parkanlage verbindet  
 die verschiedenen Teile von Neddesitz miteinander.  
 Sie verbindet sie mit der Natur und dem Fremdenverkehr.  
 Ziel: Kommunikation





**Halbinsel Jasmund**  
**Die Unterteilung des Gebietes**  
**nach Höhen und Neigungen**





Die Entwicklung von Neddesitz als neuen Schwerpunkt entlastet den Nationalpark und die Gebiete von Mukran .

### Halbinsel Jasmund

Beeinflussung der Gemeinden untereinander  
Nationalpark und Mukran sind zur Zeit zu stark belastet.



