

BORHO & PARTNER



**INSEL RÜGEN**  
**HOTEL UND FERIANANLAGE JASMUND**

**Begründung zum  
Vorhaben- und Erschließungsplan  
Hotel + Ferienanlage Jasmund**

**Gemeinde Sagard / OT Neddesitz  
Insel Rügen / Mecklenburg-Vorpommern**

**Vorhabenträger:  
Schaubert & Partner  
Grundbesitzgesellschaft mbH  
Messe Turm  
60327 Frankfurt / Main**

**VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANUNG**  
**DAS " RÜGEN - TEAM " :**

**BORHO & PARTNER**

Architekten und Ingenieure  
Darmstadt - Burg - Dresden - Genthin  
Viktoriastraße 60, 64293 Darmstadt  
Tel.: 06151-21883 , Fax.: 06151-21460

**VUS - BERATENDE INGENIEURE**

Winzenheimer Straße 12, 55545 Bad Kreuznach

**INPLUS UMWELTPLANUNG GMBH**

Weinstraße 79, 67434 Neustadt

**IN ZUSAMMENARBEIT MIT:**

**SCHÜRMANN & PARTNER**

Rechtsanwälte - Notare - Steuerberater  
Rechtsanwalt Dr. Philipp Nau  
Büro Bonn  
Philosophenweg 94, 13156 Bonn

**DR. WERNER W. WEIß**

Rechtsanwalt  
Dietzgenstraße 49-53, 13156 Berlin

**LIEDTKE UNTERNEHMENSBERATUNG**

Dietzgenstraße 49-53, 13156 Berlin

**MANUELA KUCK GMBH**

Niederlassung Möser  
Blumenstraße 11, 39291 Möser

**FDO FRITZ DÜRRSCHNABEL**

Organisationsberatung  
Am Starenfang 6, 76661 Philippsburg

## **Inhalt**

### **Einleitung**

#### **1.0 Lage, Größe und Abgrenzung des VEP**

- 1.1 Standort
- 1.2 Abgrenzung
- 1.3 Bodenordnende Maßnahmen

#### **2.0 Zweck und Erforderlichkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP)**

- 2.1 Ziele
- 2.2 Begründung des Vorhabens
  - 2.2.1 Geographie und Ökonomie
  - 2.2.2 Touristische Ausgangssituation
  - 2.2.3 Ökonomie

#### **3.0 Ausgangslage**

#### **4.0 Städtebauliches Konzept**

- 4.1 Erschließung
  - 4.1.1 Erläuterung
  - 4.1.2 Verkehrsflächenberechnung
  - 4.1.3 Straßenquerschnitte
- 4.2 Baugebiete
  - 4.2.1 SO - Ferienhausanlage
  - 4.2.2 WA - Allgemeine Wohngebiete
  - 4.2.3 SO - Sport - Freizeit - Gebiete
  - 4.2.4 MI - Mischgebiete
  - 4.2.5 SO - Hotelanlage

- 4.3 Grünflächen
- 4.4 Aufgliederung des VEP - Gebietes / Flächenbilanz
- 4.5 Bodenversiegelung
  - 4.5.1 Versiegelungsberechnung
- 4.6 Flächenberechnung
  
- 5.0 Einwohnerzahl / Tourismuskapazität**
  - 5.1 Berechnung der Wohneinheiten
    - 5.1.1 SO - Ferienhäuser
    - 5.1.2 WA - Allgemeines Wohngebiet
    - 5.1.3 MI - Mischgebiet
    - 5.1.4 Verteilung der Wohneinheiten
  - 5.2 Berechnung der Auslastung der Ferienhäuser und des Hotels
  
- 6.0 Ver- und Entsorgung**
  - 6.1 Wasser
    - 6.1.1 Frischwasser
    - 6.1.2 Abwasser (Trennsystem)
      - 6.1.2.1 Unbelastetes Oberflächenwasser
      - 6.1.2.2 Belastetes Oberflächen- und Schmutzwasser
  - 6.2 Stromversorgung
  - 6.3 Gasversorgung
  - 6.4 Altlasten
  
- 7.0 Textliche Festsetzungen**

## 8.0 Anlagen

Photos

Landkarte

Lageplan

Abbildungen:

- Abb. 1: Parzellen- und Vermessungsplan
- Abb. 2: Dorfstraße
- Abb. 3: VEP (Vorentwurf) Gebäudedarstellung (Baugebiet)
- Abb. 4: VEP (Vorentwurf) Gebäudedarstellung (Geltungsbereich)
- Abb. 5: VEP A1
- Abb. 6: VEP A2

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

Planungsskizzen Rahmenplan - Studie

## EINLEITUNG

Der vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) bezieht sich auf die geplante Hotel- und Ferienhausanlage Jasmund in der Gemeinde Sagard, Ortsteil Neddesitz auf der Insel Rügen.

Die Insel Rügen ist ein historisch gewachsenes Urlaubsgebiet mit vielfältigen landschaftlichen Besonderheiten und durch seine Naturbelassenheit für Erholungssuchende attraktiv, aber auch von hoher Sensibilität. Die wirtschaftliche und infrastrukturelle Situation der gesamten Region stellt sich derzeit problematisch dar. Ein erstes Instrument zu ihrer wirtschaftlichen Entwicklung können Investitionen im Bereich Tourismus sein. Die Realisierung der oben genannten Hotel- und Ferienhausanlage soll ein Beitrag in diese Richtung sein.

Eine geordnete städtebauliche Planung, die der Realisierung einer solchen Anlage dient, muß deshalb in besonderem Maße in Übereinstimmung mit regionalen, kommunalen und landschaftsökologischen Gesichtspunkten erfolgen.

Insofern wurde das Konzept über den gesamten Zeitraum seit dem Start im Herbst 1991 in ständiger Abstimmung mit der Gemeinde und dem Landratsamt Rügen und insbesondere auch mit den für Umwelt und Natur zuständigen Behörden entwickelt.

Dazu wurde vom Vorhabenträger ein interdisziplinäres Team aus bereits in den Neuen Bundesländern bewährten und erfolgreichen Fachleuten zusammengestellt. Das Spektrum der Spezialisten umfaßte Architekten, Landschaftsarchitekten, beratende Ingenieure, Rechtsanwälte für Privat- und öffentliches Recht, Unternehmensberater für kaufmännische Funktionen und Organisationsberater für kommunale Aufgaben, um so den komplexen Aufgabenstellungen des Projekts gerecht zu werden. Dieses Team hat eng mit Vorhabenträger und Kommune zusammengearbeitet.

An den mehrfachen Anhörungsverfahren, Bürgerbeteiligungen, Gemeinderatssitzungen und sonstigen Planungsgesprächen waren seit 1991 beteiligt :

### **Die Gemeinde Sagard**

### **Die Einwohner von Neddesitz**

### **Träger öffentlicher Belange / Ministerien / Ämter:**

Gemeinde Glowe  
Gemeinde Lohme  
Stadtverwaltung Saßnitz  
Amt Jasmund, der Gemeinden Glowe, Lohme, Sagard, Bauamt  
Landratsamt Rügen  
Nationalparkverwaltung Jasmund  
Naturpark Rügen  
Nationalparkamt Mecklenburg-Vorpommern  
Staatliches Amt für Umwelt und Natur  
Forstdirektion Stralsund  
Naturschutzbund Deutschland e.V., Kreisverband Rügen  
Naturschutzbund Deutschland e.V., Landesverband Mecklenburg-Vorpommern  
Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland,  
Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e.V.  
Grüne Liga e.V., Landesgeschäftsstelle Mecklenburg-Vorpommern  
Amt für Landwirtschaft Stralsund  
Landesjagdverband Mecklenburg-Vorpommern e. V., Güstrow  
Landesanglerverband Mecklenburg-Vorpommern e.V., Schwerin  
Wasserwirtschaftsdirektion Küste, Oberflußmeisterei Rostock  
Wasser- und Schiffsamt Stralsund, Direktorat Seewasserstraßen  
Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen  
Straßenbauamt Stralsund  
Landesamt für Bodendenkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern  
Geologisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern  
Bergamt Stralsund  
IHK Rostock  
Handwerkskammer Rostock  
Pommersche Evangelische Kirche, Greifswald  
Hanseatische Energieversorgungs AG Rostock, HA Energieanlagen  
Wehrbereichsverwaltung VII/IV B 5, Strausberg  
Zollverwaltung, Bezirksverwaltung Rostock  
Deutsche Bundespost, Direktion Telekom Stralsund  
Amt für Raumordnung und Landesplanung Greifswald  
Rügen-Wasser GmbH  
Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern  
Wirtschaftsministerium Mecklenburg-Vorpommern  
Innenministerium Mecklenburg-Vorpommern

**Auf Investorenmseite:**

Schaubert & Partner, Grundstücksgesellschaft m.b.H., Frankfurt  
Herr Dr. Friedebert Schaubert

**Juristische Beratung:**

Schürmann & Partner, Rechtsanwälte - Notare - Steuerberater, Frankfurt  
Herr Dr. Philipp Nau, Rechtsanwalt, Bonn

Herr Dr. Werner Weiß, Rechtsanwalt, Berlin

**Unternehmensberatung / Fördermittel:**

Liedtke Unternehmensberatung, Berlin  
Herr Rolf-Harald Liedtke, Dipl.-Kfm.

Manuela Kuck GmbH, Unternehmensberatung, Braunschweig  
Herr Helmut Lenz, Niederlassung Möser

**Organisationsberatung / Kommunale Angelegenheiten:**

Herr Fritz Dürrschnabel, BM a.D., Philippsburg

**Stadt- und Regionalplanung / VEP:**

INPLUS Umweltplanung GmbH, Neustadt - Hambach  
Herr Ernst Weinbach, Dipl.-Ing., Landschaftsarchitekt

VUS, Beratende Ingenieure für Verkehr + Umweltschutz, Bad Kreuznach  
Herr H.-J. Marcks, Dipl.-Ing.

Borho + Partner, Architekten und Ingenieure, Darmstadt / Burg  
Bernd Borho, H.-Peter Dester, Heide Borho, Marlis Alisch, Rolf Brenner  
Said Sakkaki, Projektleiter  
Giesela Aurich, Mari Duffner, Sven Hagen, Ute Kreischer,  
Gan Pramana, Evelin Ssebudde, Birgit Weyde

**Sonstige:**

Herr R.Darenberg, Dipl.Ing., öffentl.best.Vermessungsingenieur, Berlin  
Herr K. Westenberger, Architekt u. Bauschätzer, Seeheim/Jh.

Darmstadt, den 31. August 1992

1. Änderung Mai 1993

2. Änderung Juli 1993

3. Änderung Nov. 1993

Darmstadt, den 5. November 1993

Bernd Borho, Architekt

## **1.0 Lage, Größe und Abgrenzung des VEP**

### **1.1 Standort**

Die Gemeinde Sagard gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Amt Jasmund mit den Gemeinden Sagard, Glowe und Lohme. Das Plangebiet gehört zur Gemeinde Sagard, Ortsteil Neddesitz, Landkreis Rügen, Land Mecklenburg-Vorpommern.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Neddesitz, wie im Aufstellungsbeschuß zum VEP angegeben<sup>1</sup>.

### **1.2 Abgrenzung**

Das Plangebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 84,4 ha grenzt im Westen an die Gemarkung Polkvitz, im Osten an die Gemarkung Wesselin, das Dorf Gummanz und die Gemarkung Volksitz, im Norden an die Gemarkung Qualtitz und die Gemarkung Wesselin und im Süden an das Dorf Neddesitz, wie im Plan dargestellt.

Das Plangebiet umfaßt zum überwiegenden Teil ein ehemaliges LPG-Gelände, welches sich im Südwesten des Geltungsgebietes erstreckt. Ein Teil des Jasmunder Nationalparks befindet sich im westlichen Teil des Geltungsbereiches. Auf der höchsten Erhebung des Plangebietes liegt das historische und unter Denkmalschutz stehende Gutshaus. Von dort aus neigt sich das Gelände leicht in südöstlicher Richtung zum Marlower Bach und in südwestlicher Richtung zum Jasmunder Bodden.

### **1.3 Bodenordnende Maßnahmen**

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich. Die zur Errichtung des Hotel / Ferienhausgebietes benötigten Grundstücke wurden von der Firma Schaubert & Partner Grundbesitzgesellschaft mbH, Messe Turm, 60327 Frankfurt, erworben.

<sup>1</sup> Gemeindeamt Sagard, Beschluß Nr. 75/16/91 (23.10.91), 158/24/92 (10.12.92) und 188/30/93 (26.8.93)

## 2.0 Zweck und Erforderlichkeit des VEP

### 2.1 Ziele

Ziel des VEP ist die Realisierung einer Hotel- und Ferienhausanlage und damit die Schaffung von Arbeitsplätzen im Bereich Tourismus. Die Maßnahme soll sich in einem geordneten, städtebaulichen Rahmen vollziehen. Rechtliche Grundlage für den VEP ist § 7 BauGB-MaßnahmenG.

Der entsprechende Antrag vom Investor liegt der Gemeinde Sagard vor. Die gesamten inneren Erschließungsmaßnahmen sind von der Fa. Schaubert & Partner Grundbesitzgesellschaft mbH vorzunehmen und zu tragen. Die entsprechenden Verträge zum VEP mit der Gemeinde Sagard sind vorbereitet.

### 2.2 Begründung des Vorhabens

#### 2.2.1 Geographie und Ökonomie

Das Kreisgebiet umfaßt die Inseln Rügen und Hiddensee. Es ist 973 km<sup>2</sup> groß und hat 83.192 Einwohner (Stand 30.06.92)<sup>2</sup>. Die Einwohnerdichte beträgt 85,3 EW/km<sup>2</sup>. Im Jahre 1989 (Stand 31.12.89) waren 54 % der Gesamtbevölkerung erwerbstätig. Davon waren ca. 26 % in der Landwirtschaft, ca. 13 % in der Industrie und ca. 14 % im Verkehrswesen tätig<sup>3</sup>. Die Quote der Erwerbstätigen an der arbeitsfähigen Bevölkerung kann mit 80 % angenommen werden. Dies bedeutet, daß ca. 11.000 Einwohner Anfang 1990 ohne Arbeit waren. Die Tendenz ist weiterhin negativ.

Zu dem Kreisgebiet gehören 46 Gemeinden, davon fünf auf der Halbinsel Jasmund. Diese fünf Gemeinden, darunter die Stadt Saßnitz und Sagard sind insgesamt 118 km<sup>2</sup> groß<sup>2</sup>. Zehn Orte mit zentralörtlicher Funktion sind im Kreisgebiet vorgesehen (Bergen, Saßnitz, Sagard, Gingst, Altenkirchen, Binz, Sellin, Putbus, Samtens, Garz)<sup>3</sup>.

Angesichts der Größe, sowie der Lage an der Haupteerschließungsachse des gewerblichen Schwerpunktes Saßnitz / Mukran fällt der Gemeinde Sagard als ländlichem Zentralort eine wichtige Rolle hinsichtlich der Arbeitsplatzbeschaffung zu. Es ist auch zu beachten, daß Sagard zusammen mit den Orten Lietzow, Glowe und Lohme ein bevorzugter Wohnstandort für Arbeitskräfte ist und bleiben sollte.

Die derzeit bestehende Unterbeschäftigung kann im Industrie- und Gewerbebereich durch Neuansiedlung von Betrieben, in der Landwirtschaft durch Modernisierung und im Dienstleistungsbereich vorrangig durch Tourismus gelöst werden.

<sup>2</sup> Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern

<sup>3</sup> Landkreis Rügen, Strukturkonzept, überarbeitete Fassung Mai 1991

### 2.2.2 Touristische Ausgangssituation

Die Gemeinde Sagard liegt unmittelbar am Nationalpark, der eine Fläche von ca. 3000 ha bedeckt (2000 ha Wald, 500 ha Ostseeküste, 500 ha Kreidebrüche, Wiesen, Moore). In diesem Nationalpark befinden sich sehr reizvolle Kreidesteilküsten und der weit über die Grenzen Rügens bekannte Königsstuhl.

Der Nationalpark Jasmund zählt mit seiner artenreichen Flora und Fauna, mit zahlreichen geschützten oder seltenen Arten, zu den "Naturdenkmälern" Deutschlands. Die Einmaligkeit des Gebietes in seiner geologisch-geographischen und botanischen Vielfalt, besonders in den durch Küstendynamik beeinflussten Uferbereichen, ist ein entscheidender Standortfaktor, den es zu erhalten gilt. Der Nationalpark ist Teil des Landschaftsschutzgebietes und bildet dessen Kernstück.

80 % aller Sehenswürdigkeiten und 95 % aller Badeorte Rügens, nebst einem 35 km langen Sandstrand befinden sich in diesem Landschaftsschutzgebiet. Charakteristische Teile dieser naturräumlichen Gebiete sind als besonderes Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen, um ihre landschaftlichen Schönheiten für die Erholungssuchenden zu erhalten.

Dies sind Sehenswürdigkeiten, die für alle Besucher Rügens erlebbar bleiben sollten. Gleichzeitig sind aber auch die mit dem Tourismus auftretenden Umweltbelastungen (z.B. unkontrolliertes Durchstreifen des Naturschutzgebietes) zu berücksichtigen, deren Auswirkungen den angrenzenden Gemeinden eine große Verantwortung auferlegt. Insbesondere der Inselteil Jasmund mit den Gemeinden Saßnitz, Sagard, Glowe und Lohme sind davon betroffen.

Die für den VEP zuständige Gemeinde Sagard liegt an folgenden zwei Haupterschließungsachsen:

Die erste internationale Achse E 22 und E 251 (B 96) führt über Stralsund - Saßnitz und über den Fährhafen nach Skandinavien. Eine Verbindung nach Rußland und das Baltikum ist von alters her vorhanden und ausbaubar. Die zweite und untergeordnete Erschließungsachse führt von der B 96 über Sagard nach Glowe.

6 km von Sagard entfernt liegt der Kurort Lohme und jeweils ca. 8 km entfernt die beiden Badeorte Glowe und Lietzow.

Am großen Jasmunder Bodden (Binnenmeer) gibt es im östlichen Bereich sehr gute Bademöglichkeiten, wie z.B. in Polchow. Hier befindet sich auch ein kleiner, alter Hafen (in 4 km Entfernung), der für Yachten und Wassersport geeignet ist. In südwestlicher Richtung, in Glowe, erstreckt sich ein traumhaft langer Sandstrand, der für Bade- und Wassersportaktivitäten unbegrenzte Möglichkeiten bietet.

### 2.2.3 Ökonomie

Das Hauptziel des Vorhabens ist die Schaffung von Arbeitsplätzen.

Während und nach der Bauzeit werden, wie im folgenden noch erläutert wird, zahlreiche Arbeitsplätze geschaffen. Die Anzahl ist der anschließenden Tabelle 1 zu entnehmen.

Tabelle 1

| Bereich  | Im Laufe der Bauzeit<br>(ca.2 Jahre) | Nach der Bauzeit<br>(vorgesehene Arbeitsplätze)   |            |
|--|--------------------------------------|---|------------|
|  |                                      | dauerhafte Arbeitsplätze im<br>Jahresdurchschnitt | saisonal   |
| 1  | 2                                    | 3   | 4          |
| <b>Hotel-Tranche:</b>  |                                      |   |            |
| Hotelanlage  |                                      | 145 <sup>4</sup>                                  | -          |
| Spezialitäten-restaurant   |                                      | 20  | -          |
| Diskotheek   |                                      | 6   | -          |
| Gewerbeobjekte   |                                      | 6   | -          |
| <b>Ferienanlage + Sportobjekte:</b>  |                                      |   |            |
| Ferienhäuser (150 Häuser)  |                                      | 35  | -          |
| Freizeit-/ Sport-einrichtungen   |                                      | 8   | 30         |
| gewerbliche Anlagen im Mischgebiet   |                                      | 10  | 120        |
| Wartung / Überwachung von:<br>Grünflächen<br>Wegen<br>Straßen<br>Ver-/Entsorgungsleitungen |                                      | 20  | 30         |
| Bauarbeit (Gesamtgebiet)   | ca. 800 - 1000                       |   | -          |
| <b>Summe</b>   | <b>ca. 800 - 1000</b>                | <b>250</b>  | <b>180</b> |

<sup>4</sup> Berechnet nach Tabelle 2 mit durchschnittlich angenommenen 40.000 DM Jahresgehalt/Person

Tabelle 2 Personalkosten<sup>5</sup>

| Branchen                                   | Löhne/Gehälter (TDM) |                |              |
|--|----------------------|----------------|--------------|
|  | 1. Jahr              | 2. Jahr        | 3. Jahr      |
| 1  | 2                    | 3              | 4            |
| Hotel/Hauptrestaurant                      | 5.325                | 5.788          | 6.419        |
| Spezialitätenrestaurant                    | 830                  | 879            | 976          |
| Gewerbeobjekte:                            |                      |                |              |
| - Modeboutique                             | 79                   | 82             | 85           |
| - Diskothek                                | 181                  | 191            | 213          |
| - Souvenir - Shop                          | 48                   | 50             | 53           |
| - Sport - Shop                             | 69                   | 72,5           | 76           |
| Ferienhäuser                               | 476                  | 504            | 560          |
| Minigolf                                   | 13                   | 14             | 16           |
| Hallenbad/Squash                           | 150                  | 170            | 185          |
| Tennishalle (3 Plätze) +<br>6 freie Plätze | 45                   | 47             | 50           |
| Fahrräder/Motorrad                         | 28                   | 30             | 31           |
| <b>Summe</b>                               | <b>7.244</b>         | <b>7.657,5</b> | <b>8.664</b> |

Für die eigene Bewirtschaftung (benötigte und gewünschte Betätigungsmöglichkeiten im Konsumbereich) ist eine Fläche von 11.810 m<sup>2</sup> als max. Geschoßfläche im Mischgebiet ausgewiesen. Im Erdgeschoßbereich können maximal 4.724 m<sup>2</sup> überwiegend in Form von kleinen Supermärkten, Läden, Cafés und anderen kleinen gewerblichen Einrichtungen geplant werden. Rechnet man brutto ca. 60 m<sup>2</sup> als benötigten Raum für eine selbständige Person, ergibt sich hier die Möglichkeit einer saisonalen Beschäftigung für 80 Personen ( $4.724 \text{ m}^2 : 60 \text{ m}^2 = \text{ca. } 80$ ). In den oberen Stockwerken können Appartements und kleine Pensionen eingerichtet werden, die für ca. 40 Personen ( $7.086 \text{ m}^2 : 180 \text{ m}^2 = \text{ca. } 40$ ) eine halbjährige Tätigkeit bieten.

Freizeit- und Sportanlagen, insbesondere Einrichtungen wie Hallenbad und Tennishalle, schaffen einen Bedarf von mindestens 8 dauerhaften und 30 saisonalen Arbeitskräften.

Wartung und Überwachung der Häuser, Straßen, Wege, Grünflächen, Ver- und Entsorgungsleitungen und Einrichtungen brauchen mindestens eine ständige Arbeitskraft pro 1,5 Hektar (15.000 m<sup>2</sup>), d.h. 55 Personen für das Gesamtgebiet.

Nach der Bauzeit (nach Inbetriebnahme des Gesamtobjektes) und nach der Vorkalkulation des beauftragten Unternehmensberaters<sup>4</sup> sollen in den ersten drei Jahren durchschnittlich 7.855 TDM an Löhnen und Gehältern gezahlt werden (siehe Tabelle 2). Daraus folgt, daß im Jahresdurchschnitt in einem normalen Jahr ca. 250 Arbeitsplätze angenommen werden können.

<sup>5</sup> Liedtke Unternehmensberatung, Berlin

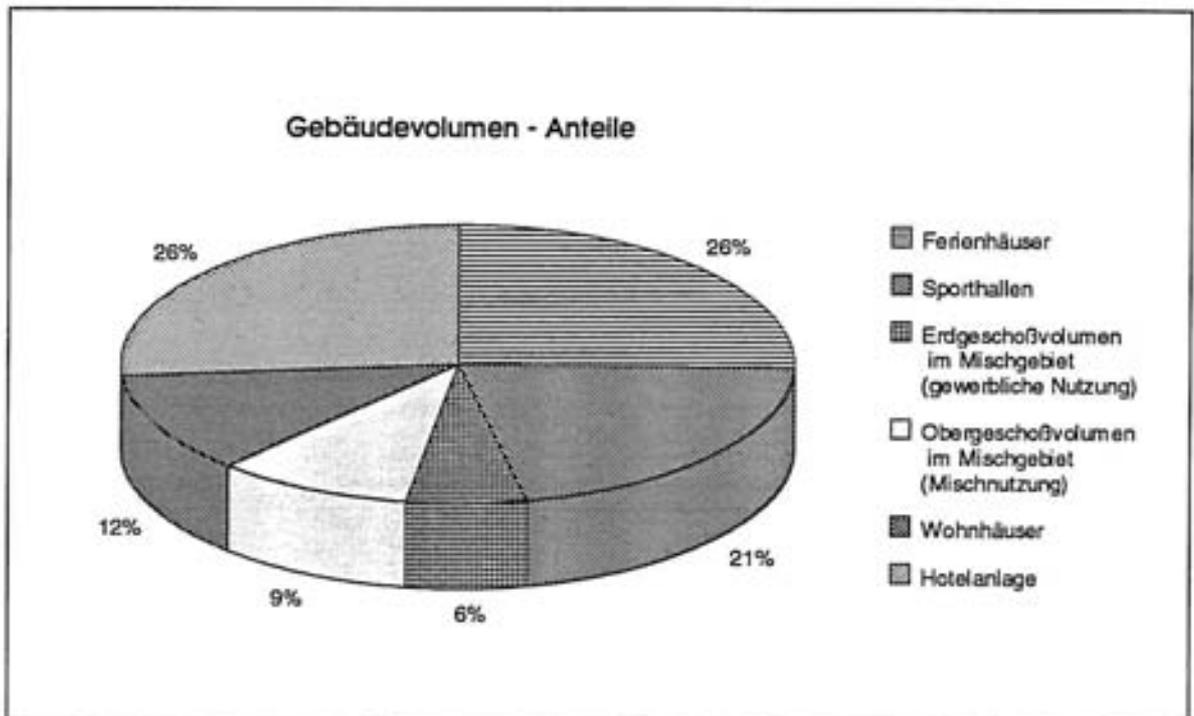
Tabelle 3 Kalkulation der Gebäudevolumen

| Gebäude             | Gesamt-<br>geschoß-<br>flächen<br>m <sup>2</sup><br>(max.) | nicht<br>anrechenbare<br>Geschoßfläche<br>nach BauNVO<br>m <sup>2</sup> | Höhe<br>(lichtes Maß +<br>Decke)<br><br>m | Gesamt-<br>volumen<br><br>m <sup>3</sup><br>(gerundet) |
|---------------------|--|---|---|--|
| 1                   | 2  | 3   | 4   | 5  |
| Ferienhäuser        | 20.440   | ca. 3.000   | ca. 2,7                                   | 63.000   |
| Sporthallen         | 10.686   | -   | ca. 5,0                                   | 53.000   |
| gewerbliche Gebäude |  |   |   |  |
| - Erdgeschosse      | 4.724  | -   | ca. 3,2                                   | 15.000   |
| - Obergeschosse     | 7.086  | ca. 1.417   | ca. 2,7                                   | 23.000   |
| Wohnhäuser          | 8.960  | ca. 1.792   | ca. 2,7                                   | 29.000   |
| Hotelanlage         | 20.216   | ca. 4.043   | ca. 2,7                                   | 65.500   |
| <b>Summe</b>        |  |   |   | <b>248.500</b>   |

Es werden im Gesamtbereich ca. 248.500 m<sup>3</sup> Gebäudevolumen (siehe Tabelle 3), rund 34.000 m<sup>2</sup> Straßen gebaut. In der verbleibenden, ca. 71 ha großen, zu pflegenden Landschaft werden weiterhin öffentliche Grünflächen, Spielplätze und Wanderwege angelegt. Die den Gebäuden zugehörigen Außenbereiche, welche in Form von Grünanlagen, Terrassen, Pergolen, Openair - Freizeiteinrichtungen etc. realisiert werden, nehmen eine Fläche von mindestens 116.000 m<sup>2</sup> ein. Ebenfalls zu erwähnen ist der Bau von Ver- und Entsorgungsleitungen.

**Für die Projektrealisierung bedarf es erfahrungsgemäß während der Bauzeit mindestens einer Zahl von ca. 800 - 1000 Arbeitskräften.**

Diagramm 1



### 3.0 Ausgangslage

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sagard wird derzeit erarbeitet. Die erforderlichen Abstimmungen wurden vorgenommen, so daß eine künftige Übereinstimmung gewährleistet ist. Ein städtebaulicher Rahmenplan für den gesamten Ortsteil Neddesitz war in Planung; er wird durch einen entsprechenden Bebauungsplan ersetzt werden.

Die Aufstellung des VEP zur Hotel- und Ferienhausanlage wurde von den Gemeindevertretern am 23.10.91 vorläufig und am 15.04.92 endgültig beschlossen. Weitere Ergänzungen und Präzisierungen wurden am 10.12.92 und 26.8.93 vorgenommen. Der letzte Entwurf dieses VEP liegt nunmehr vor.

### 4.0 Städtebauliches Konzept

Entsprechend den Zielen der Planung sollen

- die vorhandenen Dorfstrukturen aufgenommen und ergänzt, sowie attraktive Standorte für Hotel und Ferienanlagen geschaffen werden,
- aus bereits genannten Gründen die zu bebauenden Gebiete des Geltungsbereiches im Südwesten und im Bereich des Gutshauses (nach Möglichkeit unter Verwendung bereits versiegelter Flächen) überplant werden und
- die guten Sichtbeziehungen zum Jasmunder Bodden, die durch die natürliche Geländeneigung und die geringe Vegetationsdichte begünstigt werden, erhalten bleiben.

Diese natürliche Situation bietet sich für attraktive touristische Vorhaben an, zumal das Dorf Neddesitz mit seinen z.T. vorhandenen Grundstrukturen die Chance bietet, eine Ferienhausanlage in nicht solitärer Lage zu errichten. Weiterhin kann durch das alte vorhandene Gutshaus, das derzeit die einzige, aber auch herausragende architektonische Besonderheit von Neddesitz darstellt, das attraktive Ambiente für ein künftiges Hotel geschaffen werden.

## 4.1 Erschließung

### 4.1.1 Erläuterung

Die überregionale verkehrliche Entwicklungskonzeption Rügens wird zur Zeit auf politischer Ebene noch diskutiert. Die endgültige Anbindung an dieses System wird in mehreren Varianten erarbeitet.

Für den Individualverkehr erfolgt die Hauptzufahrt von der Landstraße Sagard-Glowe über Polkwitz (sog. KAP-Straße). Eine zweite Zufahrt besteht über die kopfsteingepflasterte schmale Verbindungsstraße von Sagard zum Ortsteil Neddesitz.

Im Baugebiet selbst ist die Struktur so angelegt, daß so wenig Verkehr wie möglich entstehen soll.

Dem Fußgänger und Radfahrer wird in den als Mischflächen ausgelegten Fahrflächen Priorität eingeräumt. Die strukturelle Infrastruktur wird eindeutig für eine kurze, 500 m nicht überschreitende Distanz ausgelegt, so daß die Nutzung des PKW gar nicht in Betracht gezogen werden muß.

Der ruhende Verkehr wird dezentralisiert, die kleinen Parkplatzeinheiten in die Landschaft bzw. Struktur eingepaßt und weitgehend eingegrünt.

Die Detaillierung des Konzeptes erfolgt in enger Abstimmung mit den örtlich zuständigen Behörden.

Von Sagard zum Plangebiet gibt es zwei verkehrliche Anbindungen:

- A. Von Sagard Richtung Glowe bis zum Knotenpunkt Polkwitz/Neddesitz. Von hier auf der KAP-Straße zum Plangebiet.  
Diese Straße ist für den künftigen Begegnungsverkehr derzeit nicht ausgebaut. Über Ausweichbuchten muß eine Verständigung zwischen dem Begegnungsverkehr erzielt werden.  
Diese Leistungsfähigkeit reicht künftig nicht aus und muß so erweitert werden, daß ein Querschnitt von 6,50 m vorhanden sein wird. Dieser ermöglicht dann auch den Begegnungsverkehr von 2 Bussen in langsamer Fahrt.  
Deshalb sollte diese asphaltierte Hauptzufahrt auf 40 km/h ausgelegt werden.
- B. Von Sagard über eine kopfsteingepflasterte Straße zum Ortsteil Neddesitz.  
Diese Straße wird in ihrem Charakter erhalten und die Leistungsfähigkeit nicht erhöht. Die dann zu durchfahrende Ortsstraße wird verkehrsberuhigt ausgebaut. Somit bietet diese Alternative für den Besucher der Hotel- und Ferienanlage keinen Benutzungsanreiz.

Bis zum Geltungsbereich des V+E-Planes kann die bestehende Trasse der Zufahrt A mitverwendet werden. Danach ist geplant, daß ein Teil der Straße direkt zur Hotelanlage weitergeführt wird und in einen Parkplatz mündet. Eine zweite Straße führt über einen ovalen Platz zum alten Ortsteil von Neddesitz und mündet in die unter "B" genannte Straße. So schafft diese Verbindung eine ideale Verknüpfung des alten Dorfes Neddesitz mit dem Neubaugebiet.

Die alte bestehende Allee ist als sogenannte "innere Erschließung" geplant und zwar als Fuß-/Radweg und gepflastertem Autofahrestreifen (s. Pkt. 4.1.3) mit Ausweichbuchten. Die Allee verbindet das Hotel mit der alten Dorfstraße.

Der einen Halbkreis bildende Platz vor der Hotel-Gutshausanlage wertet die Allee als typische rüganische Straße auf und lädt zum Verweilen und Genießen ein.

Der ovale Platz ist als Mittelpunkt des Ferienhäuserbereiches geplant und durch oben genannten Fußweg mit der Hotelanlage verbunden. Er soll als neuer Dorfplatz genutzt werden können.

Die Haupteerschließungen sind als asphaltierte Straßen geplant. Hingegen sind alle anderen Verbindungen von den Hauptstraßen bis zu den Häusern gepflastert vorgesehen, d.h. vorrangig als Rad-/Fußwege angelegt.

Für die Anwohner bzw. Feriengäste und Servicebetriebe sollte das Be- und Entladen direkt vor den Häusern ermöglicht werden. Einzel-Parkplätze direkt vor den Häusern sind nicht geplant.

Die Stichstraßen zu den Ferienhäusern sind nicht nur rein funktional als Verkehrsweg ausgelegt, sondern bieten viele Möglichkeiten der Aneignung durch die Bewohner an.

Insgesamt verringert sich die versiegelte Fläche, u.a. durch den Einbau von Rasengittersteinen u.ä., bezogen auf die derzeit betonierten ehemaligen LPG-Flächen.

Die Erschließungen und Stellplätze sind wie in folgender Tabelle 4 gegliedert und geplant. Sie betragen insgesamt 3,9% der Gesamtfläche des Geltungsbereiches. Davon sind ca. 0,8% asphaltiert und 2,9% gepflastert.

## 4.1.2 Verkehrsflächenberechnung

Tabelle 4

| Verkehrsflächen<br>(innerhalb des<br>Plangebietes) | Querschnitt<br>(siehe S. 19u. 20)                          | Oberfläche  | Länge in<br>m<br>ca. | Breite in<br>m | Fläche in<br>m <sup>2</sup><br>ca. |
|--|--|-------------|----------------------|----------------|------------------------------------|
| 1  | 2  | 3           | 4                    | 5              | 6                                  |
| Straßen im allgemeinen<br>Wohngebiet               | AQ III   | gepflastert | 370                  | 6,0            | 2.220                              |
| Erschließungsstraße im<br>Mischgebiet              | AQ IV  | asphaltiert | 450                  | 6,0            | 2.700                              |
| Straße im SO-Ferienhaus-<br>gebiet                 | AQ III   | gepflastert | 420                  | 6,0            | 2.520                              |
| Erschließungsstraße Hotel                          | AQ II  | asphaltiert | 600                  | 6,5            | 3.900                              |
| Alleestraße - von<br>Dorfstraße bis Gutshaus       | AQ I   | gepflastert | 320                  | 3,5            | 1.120                              |
| Fahrrad- und Fußweg                                | -  | gepflastert | 2.180                | 4,0            | 8.720                              |
| Parkplatz - Hotel                                  | -  | gepflastert |                      |                | 5.000                              |
| Parkplatz - Sport 1                                | -  | gepflastert |                      |                | 1.900                              |
| Parkplatz - Sport 2                                | -  | gepflastert |                      |                | 1.500                              |
| Parkplatz - Tennis                                 | -  | gepflastert |                      |                | 1.000                              |
| Parkplatz - Mischgebiet 1                          | -  | gepflastert |                      |                | 900                                |
| Parkplatz - Mischgebiet 2                          | -  | gepflastert |                      |                | 300                                |
| Parkplatz - Mischgebiet 3                          | -  | gepflastert |                      |                | 300                                |
| Parkplatz - Ferienhaus-<br>gebiet                  | -  | gepflastert |                      |                | 300                                |
| Parkplatz - Ferienhaus-<br>gebiet / entlang Straße | -  | gepflastert |                      |                | 1.000                              |
|  | <b>asphaltierte Fläche</b>                                 |             |                      |                | <b>6.600</b>                       |
|  | <b>geplasterte Fläche</b>                                  |             |                      |                | <b>25.000</b>                      |
|  | <b>zu bepflanzende Fläche (15 % der Stell-<br/>plätze)</b> |             |                      |                | <b>1.800</b>                       |
| <b>Insgesamt</b>                                   |  |             |                      |                | <b>33.400</b>                      |

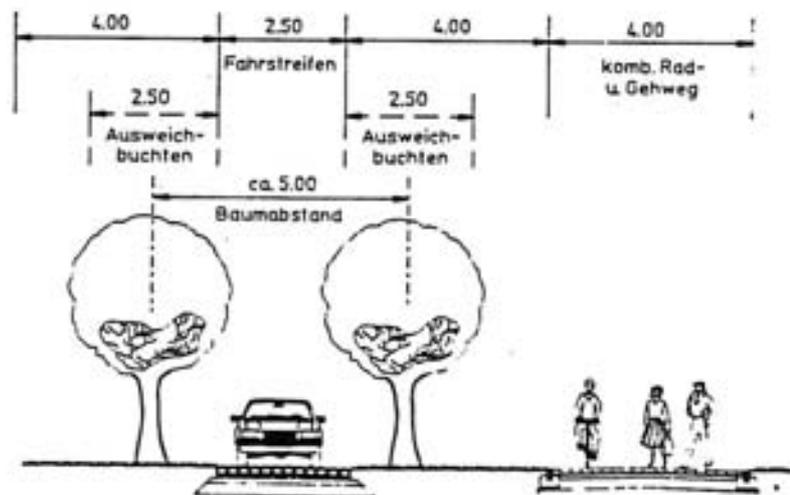
Diagramm 2



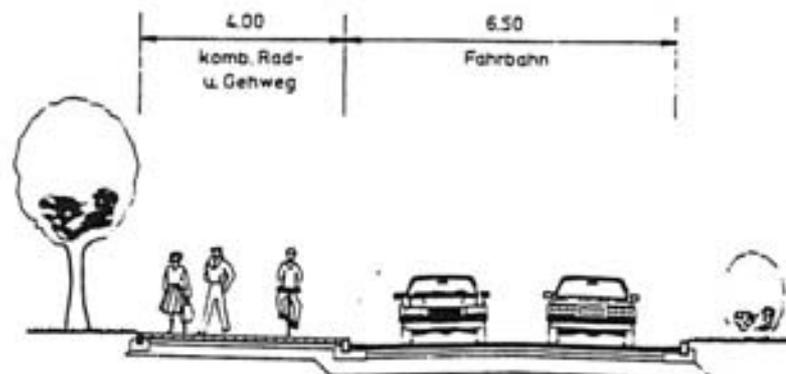
## 4.1.3 Straßenquerschnitte

AQ I

## Alleestraße

AQ II

## Haupterschließungsstraße



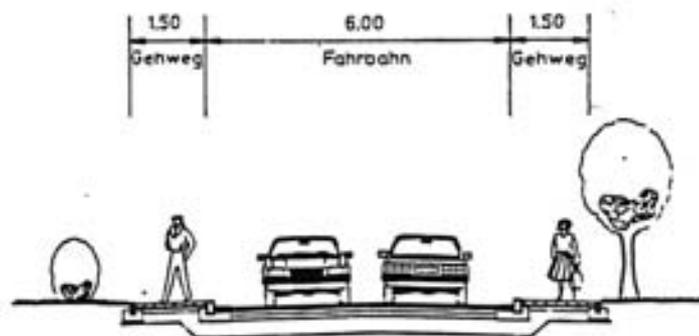
### AQ III

#### Ferienhausgebiet



### AQ IV

#### Erschließungsstraße Ferienhausgebiet



## 4.2 Baugebiete

Insgesamt sind ca. 217.540 m<sup>2</sup> (ca. 22 ha) als Baugebiet vorgesehen. Davon werden aufgrund der angegebenen GRZ maximal rund 40.000 m<sup>2</sup> bebaut werden.

Da der Gesamtgeltungsbereich des VEP ca. 84,4 ha groß ist, bedeutet dies, daß davon nur ca. 4,8 % als maximal überbaubare Fläche ausgewiesen ist.

Die Gesamtbaumasse beträgt maximal ca. 248.500 m<sup>3</sup>. Daneben werden noch ca. 0,8 % als asphaltierte Straßen versiegelt (siehe Tabelle 4).

Die nicht bebauten Flächen sollen als Felder, Wiesen und Weiden erhalten bleiben bzw. gemäß Grünordnungsplan gestaltet werden.

Die Ferienanlage ist aufgelockert geplant. Dichte und artenreiche Begrünung ist vorgesehen, wenig Verkehrsfläche und keine Garagen, um so die schon bestehende aufgelockerte Dorfstruktur zu ergänzen und aufzuwerten.

Zwei Erschließungsstraßen, eine ringförmig und eine geknickt verlaufende, bilden die Haupteerschließung des Plangebietes. Die "geknickte Straße" verbindet die geplante mittlere Straße mit der bestehenden Dorfstraße. Die andere Erschließungsstraße bildet zusammen mit der mittleren Straße einen Ring. Die geplante Hauptverbindung von Sagard zum Hotel mit dem davor liegenden Halbkreisplatz sowie der alten Allee ergänzen die Erschließung.

Alle geplanten Bauflächen sind mit Baugrenzen versehen. Der Abstand der Baugrenze zur Fahrbahn ist überwiegend mit 7 m angegeben, um ausreichend senkrechte Stellplätze zu gewährleisten. Die Stellplätze im Bereich SO-Ferienhäuser sind immer an Erschließungsstraßen einzurichten, um das Befahren der Grundstücke nach Möglichkeit zu vermeiden. Die Erschließungsstraßen sollen als Rügen-typische Alleen, gemäß Grünordnungsplan, gestaltet werden.

Allgemeine Wohngebiete liegen an der geknickt verlaufenden Erschließungsstraße.

Alle Grundstücke schließen entweder großzügig gestaltete öffentliche Grünflächen ein oder sie werden von weiteren Grünflächen umgürtet. Durch diese planerische Gestaltung wird das Prinzip, das man im Dorf Neddesitz als auf Rügen typische Dorfstruktur beobachten kann, zugrunde gelegt und fortgeführt.

Das planerische Konzept hat zwei gleichberechtigte, nebeneinander existierende Bedürfnisse zu berücksichtigen: zum einen das Bedürfnis nach Stadtnähe und zum anderen das Bedürfnis nach Natur. Deshalb liegt jedes Grundstück mit einer Seite an einer Straße. Somit ist die Autoverbindung und damit die Möglichkeit der Nutzung städtischer Leistungen, Infrastrukturen, Besuch kultureller Einrichtungen usw. gewährleistet. Mit der anderen Seite liegt es direkt an der Natur, um dem Bedürfnis nach Naturnähe, Erholung und Ruhe Rechnung zu tragen.

#### 4.2.1 SO - Ferienhausanlage

Es gibt insgesamt 9 große Bauflächen, die als Sondergebiet Ferienhäuser ausgewiesen sind. Sie überdecken eine Fläche von ca. 55.100 m<sup>2</sup> und werden als "SO-Ferienhausanlage" (gemäß § 10 BauNVO) bezeichnet, da sie als Anlagen der Fremdenbeherbergung genutzt werden sollen. Geplant ist eine Einzelhausbebauung mit maximal 150 Ferienhäusern im "Rüganer Stil".

#### 4.2.2 WA - Allgemeine Wohngebiete

Es sind 3 Bauflächen (insgesamt ca. 22.400 m<sup>2</sup>) als allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Je nach Bedarf und mit Rücksichtnahme auf die Landesbauordnung ist vorgesehen, diese Flächen für Einzel- und Doppelhausbebauung entsprechend zu parzellieren, um darauf gegebenenfalls Wohnungen für die im Hotelgewerbe Beschäftigten zu errichten.

Es gilt zu berücksichtigen, daß das direkt angrenzende Alt-Neddesitz ein weiteres Wohnsitpotential darstellen könnte (Ein Bebauungsplan für Neddesitz wird z.Zt. erarbeitet.).

Beides zusammengenommen kann die voraussichtlichen Wohnraumprobleme der im Hotel Beschäftigten und auch eventueller Neuzuzüge in ausreichendem Maße lösen, ohne daß die Grundstruktur des Dorfes zerstört wird. Im Übrigen ist es nach § 4 BauNVO möglich, diese Fläche auch für eventuell auftretenden Gemein- und nichtstörenden gewerblichen Bedarf zu nutzen.

#### 4.2.3 SO - Sport - Freizeit - Gebiete

In Verbindung mit der Hotel- und Ferienanlage sind attraktive Sport- und Freizeiteinrichtungen unabdingbar. Sie können u.U. auch bei gegebener Konzentration der Anlage evtl. zu einer Entlastung des Nationalparkbereiches führen.

Für die geplanten Sport- und Freizeiteinrichtungen waren mehrere Standorte in der Überlegung:

1. Zentral, als Gesamtanlage, direkt an der östlichen Seite von "Alt-Neddesitz" - neben der im Bebauungsplan als "Wohngebiet" vorgesehenen Flurstücke.
2. Zentral, als Gesamtanlage, am Kreidefelsen - im östlichen Bereich des Geltungsgebietes.
3. Verteilt auf 3 Gebiete - im Osten, Südosten und Norden des Planbereiches.
4. Verteilt auf 2 Gebiete - im Norden die Hauptsportflächen SO 1 und SO 2, im Südosten der Reiterhof.