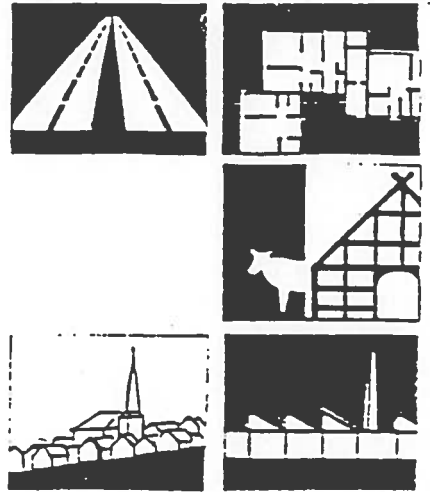
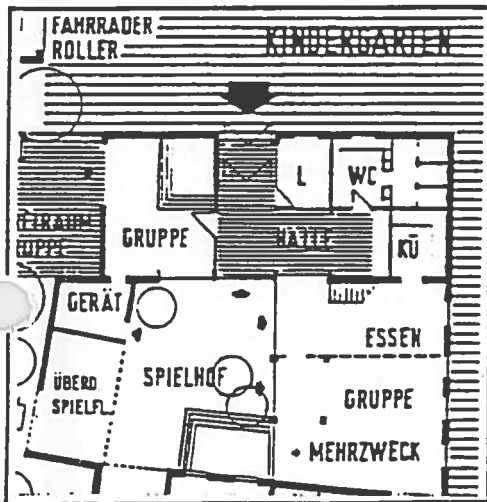




Planurkunde

GEMEINDE POSERITZ Rügen
Mecklenburg - Vorpommern



Poseritz, 25.09.1997



Vorhaben- und Erschließungsplan
"Ferien- und Freizeitanlage Mell-
nitzer Hof"

Begründung einschl. Anlagen

aufgestellt von Dr. Michael Büsselmaier
Ludwigshafen a.Rh. Stand: 8 / 1996



Betreff: Vorhaben- und Erschließungsplan „Ferien- und Freizeitanlage Mellnitzer Hof“

Hier: Ergänzung der Gründung vom August 1996 gemäß satzungsänderndem Beschluß vom 26. Juni 1997.

Allgemeine Vorbemerkungen

Die Genehmigung des Vorhabens- und Erschließungsplanes „Ferien- und Freizeitanlage Mellnitzer Hof“ durch das Ministerium für Bau, Landesplanung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Mai 1997 beinhaltet Auflagen.

Durch satzungsändernden Beschluß hat die Gemeindevertretung Poseritz in öffentlicher Sitzung am 26. Juni 1997 die Auflagen des Ministeriums erfüllt.

Die Begründung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, die dem Satzungsbeschluß vom 13. August 1996 zugrunde gelegen hat, ändert sich damit durch gemeindliche Klarstellung oder durch satzungsändernden Beschluß in mehreren Bereichen.

Die Obergrenze von insgesamt 380 Betten in der Ferien- und Freizeitanlage Mellnitzer Hof“ gliedert sich in folgende Sachbereiche:

- Maximal 100 Betten als Aufnahmekapazität im Bereich des Hotels;
- Maximal 135 Betten durch Aktivierung bestehender und substanzverfallender baulicher Anlagen der alten Ortslage Mellnitz (einschließlich Baulückenschließung);
- Maximal 145 Betten im räumlichen Bereich zwischen dem Standort des Hotels / der sportlichen Einrichtungen und der alten Ortslage von Mellnitz.

Genehmigungsbehörde, Gemeinde Poseritz und der Vorhabenträger gehen dabei davon aus, daß in jedem entstehenden Ferienhaus maximal fünf Betten als Obergrenze zulässig sind.

Gegenüber dem Satzungsbeschluß der Gemeindevertretung Poseritz vom 13. August 1996 geht der auflagenerfüllende Beschluß vom 26. Juni 1997 davon aus, daß die alte Ortslage von Mellnitz nicht mehr als „Dorfgebiet“, sondern künftig ebenfalls als Sondergebiet „Ferienwohnen“ eingestuft wird.

Nach dem satzungsändernden Beschluß sind in der alten Ortslage (Aktivierung alter baulicher Anlagen und Baulückenschließung) folgende Nutzungen zulässig:

- Ferienwohnen (ohne Zulässigkeit eines ersten und zweiten Wohnsitzes);
- Ein gartenbaufachlicher Betrieb zu Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen in der gesamten Ferienanlage;

- Personell bedingtes zulässiges Dauerwohnen (auch erster und zweiter Wohnsitz) für Beschäftigte der Ferienanlage.

In Ihrer Entscheidung vom 26. Juni 1997 ging die Gemeindevertretung Poseritz davon aus, daß die derzeitigen Wohnnutzungen (erster Wohnsitz) als alte Rechte aus der Zeit vor der deutschen Einheit von Inhalten des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht berührt sind.

Im Rahmen der Auflagenerfüllung setzt der Vorhaben- und Erschließungsplan neben dem alten Gutshaus in der alten Ortslage von Mellnitz auch das gesamte Grundstück (Flurstück 25) als Denkmalzone und damit als Kulturdenkmal fest.

Im Rahmen der Auflagenerfüllung hat die Gemeindevertretung von Poseritz am 26. Juni 1997 noch einmal die Sockelhöhen eines jeden Gebäudes unter Beachtung des Hochwasserschutzes präzisiert. Danach hält die Gemeindevertretung Poseritz an einer Hochwasserlinie von 2,85 m fest (auf Sockelhöhe), legt allerdings Wert auf die Festsetzung, daß der Sockel mit seiner integrierenden Gebäudefunktion zu keinem Vollgeschoß gemäß Landesbauordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern führen darf.

Durch den satzungsändernden Beschlüsse der Gemeindevertretung Poseritz vom 16. Juni 1997 verändern sich die Flächenbilanzen der beabsichtigten Bodennutzung (alte Begründung Seite 11). Danach liegen in abgeänderter Form folgende Flächenwerte vor:

Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes	9,828 ha
Nettobauland insgesamt	6,079 ha
Davon Sondergebiet Hotel/Sport/Ferienwohnen	1,827 ha
Sondergebiet Ferienwohnen	3,463 ha
Sondergebiet Ferienwohnen (alte Ortslage)	0,789 ha
Grünfläche Parkanlage	3,041 ha

Poseritz den 26. Juni 1997

Der Bürgermeister

Kapitel 1: Planungsabsichten der Gemeinde Poseritz und des Investors

Der Vorhaben- und Erschließungsplan "Ferien- und Freizeitanlage Mellnitzer Hof" schafft planungsrechtliche Voraussetzungen der Gemeinde Poseritz für den Investor, umweltgerechte Freizeitnutzungen auf einer Gesamtfläche von 9,83 ha im Süden der Insel Rügen zu verwirklichen.

Bei der Aufstellung des Vorhabens- und Erschließungsplanes finden das Investitionserleichterungs- und Wohnbauland-Gesetz, das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch, das Baugesetzbuch, die Baunutzungsverordnung, die Planzeichen-Verordnung, das Naturschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern, die Landesbauordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern sowie weitere öffentlich-rechtliche Vorschriften Anwendung.

Der Geltungsbereich des Vorhabens- und Erschließungsplanes erfaßt die alte Ortslage Mellnitz (zugehörig zur Gemeinde Poseritz) sowie im wesentlich nordwestlich gelegene, bislang landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen.

(Anlage 1: Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes).

Die in den kommenden Jahren auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes entstehenden Ferien- und Freizeiteinrichtungen sollen den Bewohnern der Gemeinde Poseritz, weiteren Bevölkerungsteilen im Süden Rügens sowie einem derzeit schwer abgrenzbaren Nutzerkreis des Landes Mecklenburg-Vorpommerns zugute kommen. Aufgrund der Ausstrahlungswirkung der späteren Ferien- und Freizeitanlage ist der Nutzwert dieser Gesamtmaßnahme über die Gemarkungsgrenze der Gemeinde Poseritz und der Insel Rügen hinaus zu sehen.

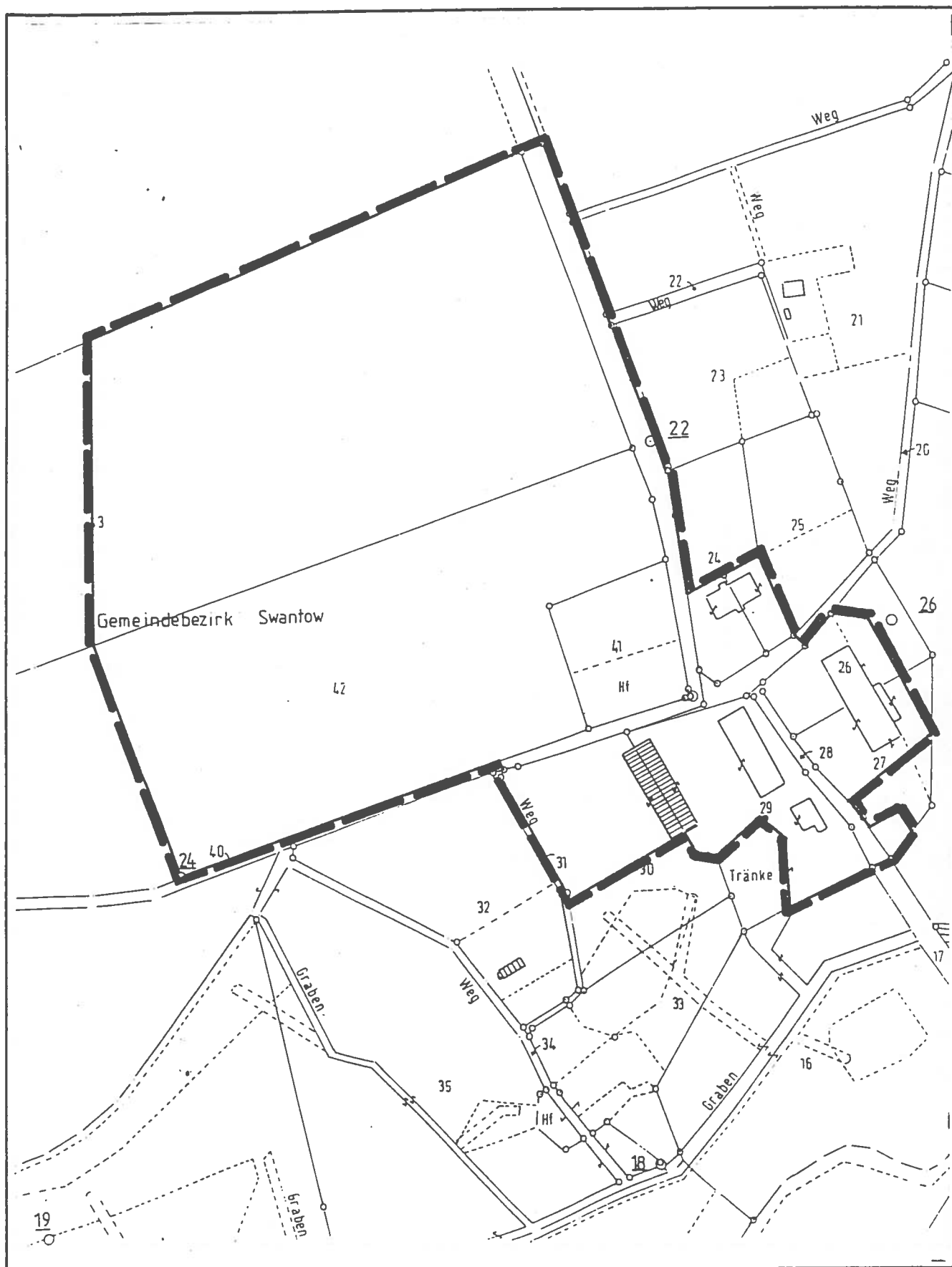
Die Gemeinde Poseritz erhofft sich von den Maßnahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes insbesondere folgende Effekte:

- Beschäftigungsimpulse für die Bau- und Gartenwirtschaft, insbesondere während der Bauzeit bis zur Verwirklichung der Gesamtmaßnahmen, vornehmlich für den handwerklichen Mittelstand;
- Attraktivitätssteigerungen für die Gemeinde sowie ein Ausstrahlungseffekt der Gesamtmaßnahmen auch auf andere Bereiche der gemeindlichen Daseinsvorsorge (Wohnen, Arbeit und Gewerbe, öffentliche und private Dienstleistungen);
- Dauerarbeitsplätze nach Fertigstellung der Gesamtmaßnahme, insbesondere für das örtliche Handwerk (Unterhaltungs- und Dienstleistungsarbeiten) sowie für die Bereiche privater Dienstleistungen.

Die Plankonzeption für die Ferien- und Freizeitanlage in der Gemeinde Poseritz (Ortsteil Mellnitz) beachtet auch die räumliche Verteilung des künftigen Freizeitgeschehens auf der Gesamtinsel Rügen. Danach ist deutlich festzustellen, daß sich die nach der Deutschen Einheit entwickelnden Freizeitaktivitäten zunächst auf einige Schwerpunktorte konzentrieren werden (Saßnitz, Binz und Putbus).

Anlage 1 zur Begründung

Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes
(Grundkarte teilweise überholt)

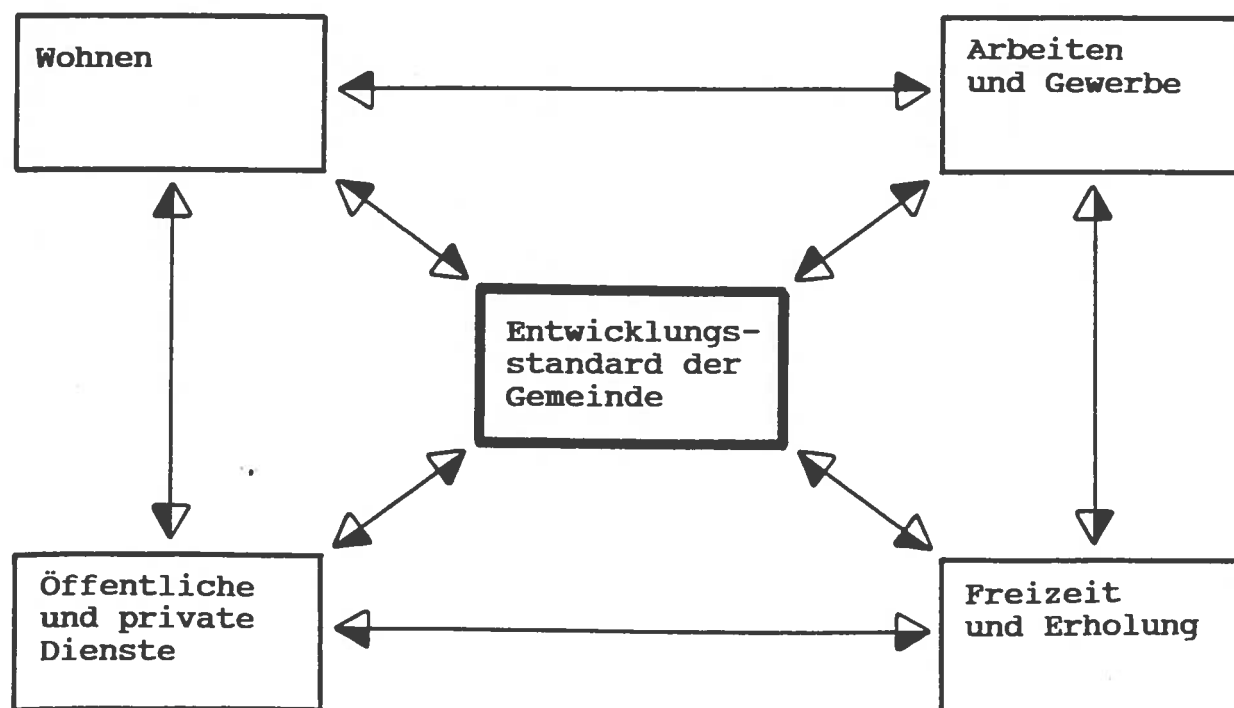


Kleinräumige Teile der Insel Rügen, zu denen auch die Gemeinde Poseritz gezählt wird, werden für touristische Aktivitäten in komprimierterem Umfang nur dann in Frage kommen, wenn es gelingt, orts- und landschaftstypische Freizeitgestaltungen anzubieten und eine dafür geeignete Bevölkerungsschicht anzusprechen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan "Ferien- und Freizeitanlage Mellnitzer Hof" legt dafür die planungsrechtliche Grundlage.

Aus der Sicht der regionalen Raumordnung ist es für Gemeinden, die nicht zu Schwerpunkttorten der Entwicklung gehören und zudem von sogenannten Entwicklungsachsen nicht erfaßt werden, in zunehmenden Maße von Bedeutung, Regelkreise der Ortsentwicklung und Bodennutzung zwingender zu beachten als dies bei von Schwerpunktmaßnahmen begünstigten Gemeinden der Fall ist.

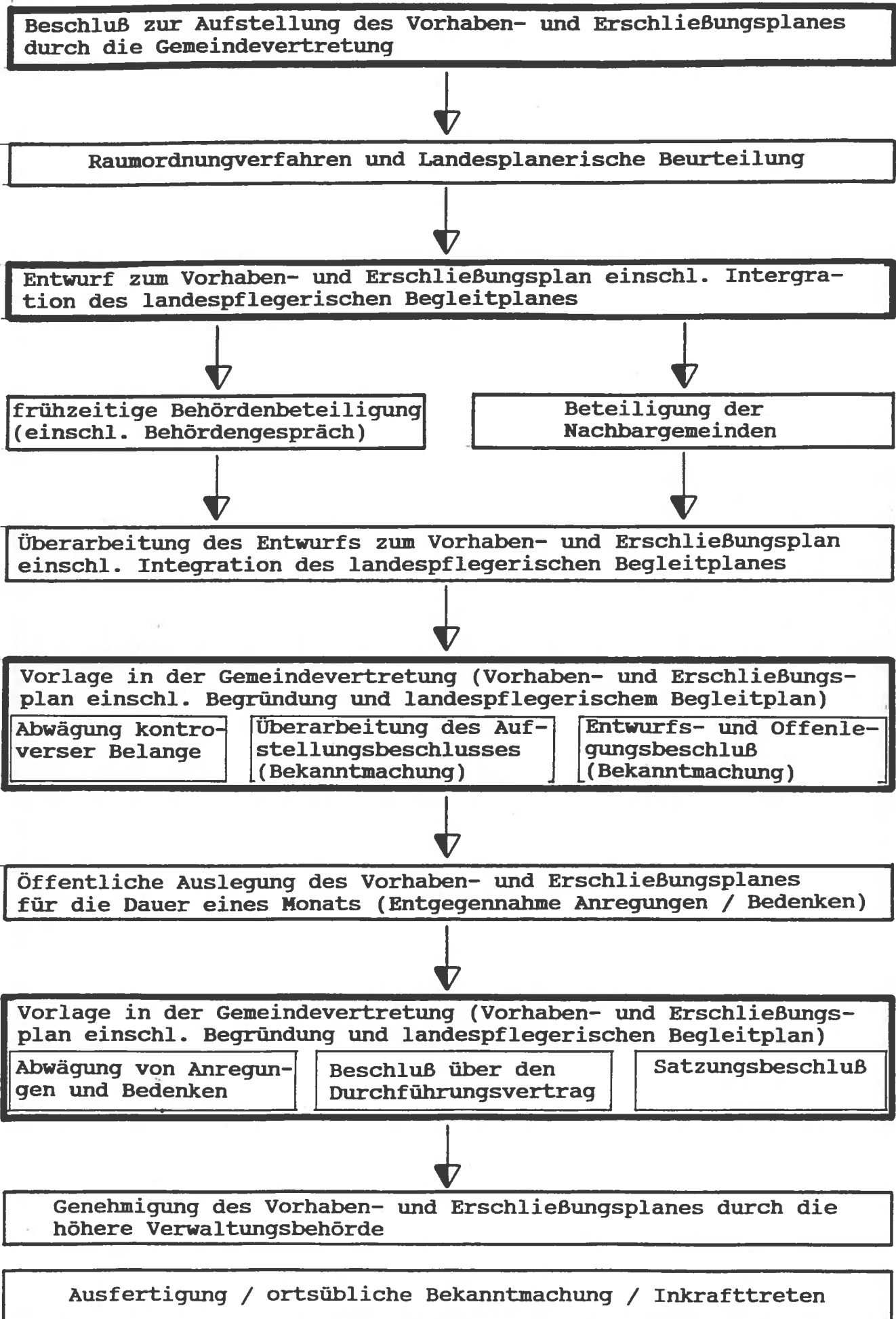
Sinn dieses Regelkreises ist ein funktionierender Wirkungszusammenhang zwischen dem Wohnen in einer Gemeinde, dem Angebot von Arbeitsplätzen, der Ausstattung einer Gemeinde mit öffentlichen und privaten Dienstleistungen sowie den Freizeit- und Erholungswerten. Eine Ausgewogenheit dieser Daseinsgrundfunktionen ist für die Gemeinde Poseritz ebenso wichtig wie für die umliegenden Gemeinden im Süden der Insel Rügen. Nach Fertigstellung der Ferien- und Freizeitanlage Mellnitzer Hof liefern die Gemeinde Poseritz sowie der verantwortliche Investor einen wesentlichen Beitrag für den Wirkungszusammenhang des Regelkreises der Raumordnung.

Der vorgelegte Vorhaben- und Erschließungsplan mit einer Gesamtgröße von 9,83 ha (einschl. ökologischer Ausgleichsmaßnahmen) ist das Ergebnis folgender Aktivitäten aus den vergangenen Jahren:



Anlage 2 zur Begründung

Verfahrensablauf für die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes



- Bisherige Verhandlungen mit den Fachbehörden, insbesondere dem Landratsamt sowie dem Ministerium für Bau-, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern;
- des bisherigen und mit der landesplanerischen Beurteilung vom 10.03.1995 abgeschlossenen Raumordnungsverfahren;
- dem erklärten Willen der Gemeindevertretung der Gemeinde Poseritz, u.a. dargelegt durch Grundsatzempfehlungen aus der öffentlichen Sitzung vom 27.06.1995;
- durch die Ergebnisse und Inhalte des landespflegerischen Begleitplanes;
- Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom 25. Oktober 1995 bis zum 04. Dezember 1995, sowie den aktualisierten Aufstellungsbeschluß vom 30. Januar 1996;
- Ergebnisse der Abwägung durch die Gemeindevertretung Poseritz zur Vorbereitung des Entwurf- und Offenlegungsbeschlusses sowie des Satzungsbeschlusses;
- Ergebnisse der öffentlichen Auslegung des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Zeit vom 10. Mai 1996 bis zum 10. Juni 1996.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan setzt sich aus folgenden Elementen zusammen:

- Rechtsplan, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, angegliedert an das Baugesetzbuch und an die Baunutzungsverordnung;
- Gestaltungsplan gem. Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch als Bestandteil der Satzung;
- landespflegerischer Begleitplan und landespflegerische Ausgleichsbilanzen als Bestandteil der Satzung;
- Begründung einschließlich Zusammenfassung der Abwägungsergebnisse.

(Anlage 2: Verfahrensablauf für die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes)

Kapitel 2

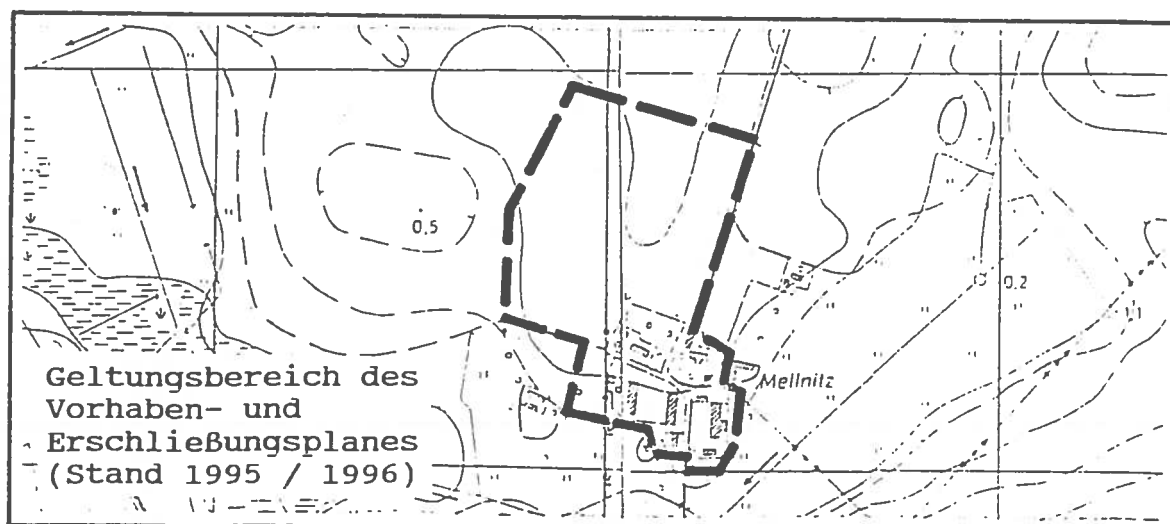
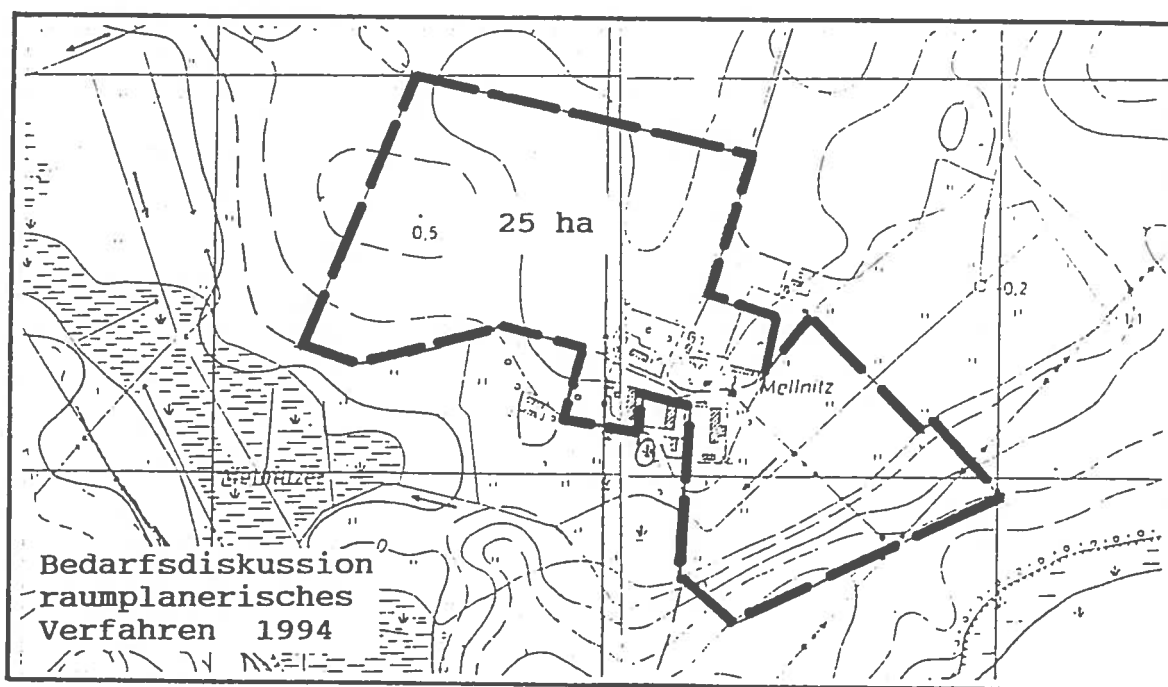
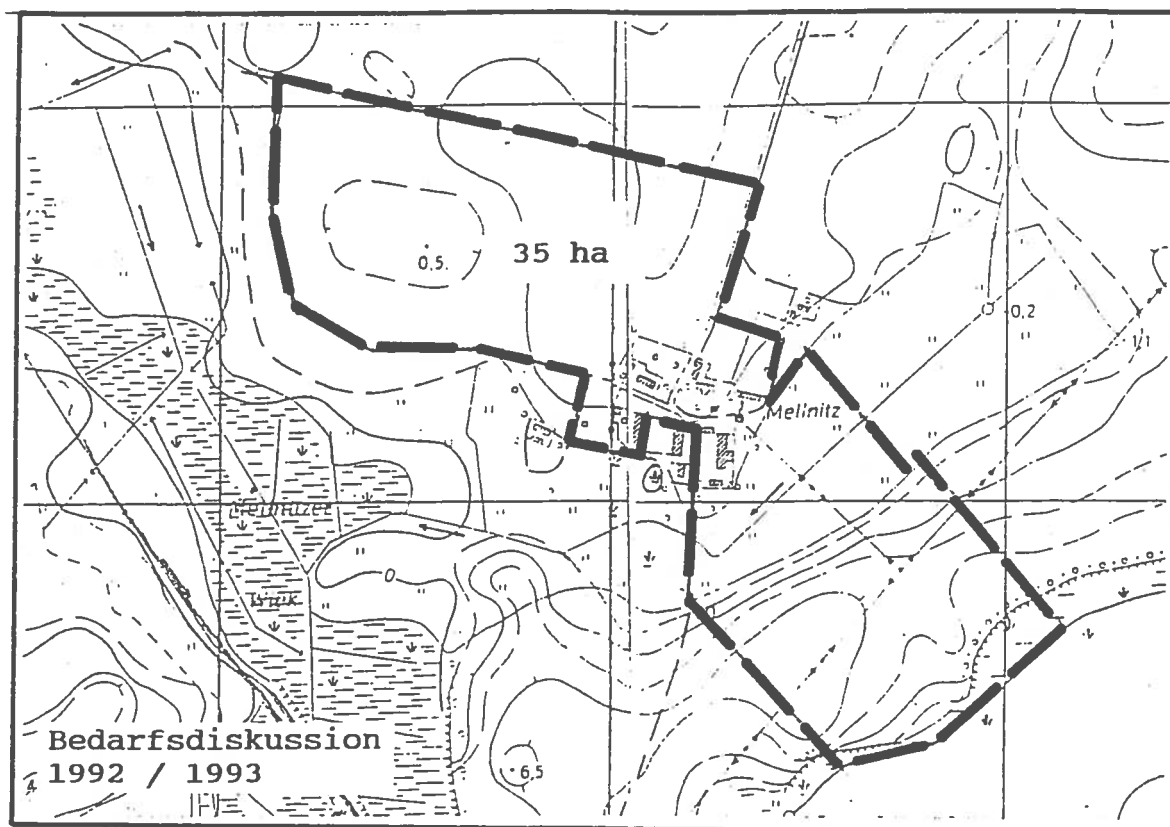
Raumordnungsverfahren und landesplanerische Stellungnahme

Das Raumordnungsverfahren für die Gesamtmaßnahme "Ortsgestaltung einschließlich Ferienanlage des Territoriums Mellnitzer Hof" (damaliger Arbeitstitel) wurde mit Datum 14.06.1994 eröffnet.

Bis zu diesem Zeitpunkt fanden zwischen der Gemeinde Poseritz, dem Investor sowie einer Vielzahl von Fachbehörden sog. Anlaufberatungen und Abstimmungsgespräche statt.

Im Rahmen dieser Anlaufberatungen und Abstimmungsgespräche wurden drei Varianten einer Ferien- und Wohnanlage planerisch aufbereitet und diskutiert. Diese Varianten unterschieden sich in alternativen Flächenbeanspruchungen zwischen 25 und 35 ha sowie in unterschiedlichen Ausstattungsmerkmalen von Wohn- und Freizeiteinrichtungen.

Die für das Raumordnungsverfahren favorisierte Planalternative auf einer Fläche von 25 ha sollte folgende Einrichtungen beinhalten:



- Standort eines Komforthotels mit insgesamt 170 Betten;
- Standort eines Schwimmbades - im Winter überdacht -, einer Reit-
anlage sowie einer Tennisanlage mit Teilnutzung in den Wintermona-
ten;
- Einzelstandorte für unterschiedliche Wohnbedarfe
(Ferienwohnungen) in unterschiedlichen Gebäudetypen
- Einzelstandorte zum Dauerwohnen (1. Wohnsitz)

Bestandteil der damaligen Konzeption war die umfassende Gebäudesanierung von bestehenden Baulichkeiten in der alten Ortslage Mellnitz.

Die geplante Gesamtkapazität der Ferien- und Wohnanlage sollte 488 Betten betragen, davon 380 Betten für Feriengäste und 100-120 Betten für ständige Bewohner (1. Wohnsitz).

Im Rahmen des raumplanerischen Verfahrens wurde ein erster Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan gefertigt und zum Bestandteil des damaligen Verfahrens gemacht.

Bereits am 07.12.1992 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Poseritz die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes beschlossen, allerdings auf einer räumlichen Grundlage von etwa 20 Hektar.

Vor der Eröffnung des raumplanerischen Verfahrens im Jahre 1994 haben Gemeinde und Investor auf eine Landschaftsbeanspruchung von zusätzlichen 10 Hektar (auf insgesamt 35 Hektar) verzichtet, insbesondere zu Zwecken eines erweiterten touristischen Angebots in der Form eines Miniaturmodells der Insel Rügen, eines Einzelhandelsmarktes und eines weiteren Hotels.

Mit der landesplanerischen Beurteilung vom 10.03.1995 durch das Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern wurde der Gesamtmaßnahme ein veränderter Maßnahmenschwerpunkt und ein geänderter räumlichen Zuschnitt vorgegeben.

Folgende Inhalte der landesplanerischen Beurteilung wirken sich prägend auf den im Entwurf vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan aus:

- Zulässig ist ausschließlich eine touristische Nutzung mit ständig wechselndem Personenkreis; unzulässig ist die Funktion des Dauerwohnens;
- die Gesamtkapazität der Ferien- und Freizeitanlage soll 380 Beherbergungsplätze (Hotel und Ferienhäuser) nicht überschreiten.
- Die bauliche Entwicklung der Ferien- und Freizeitanlage soll im wesentlichen die alte Ortslage Mellnitz erfassen und in nordwestlicher Richtung eine behutsame Abrundung und Ergänzung erfahren.
- Sportliche Einrichtungen sollen Bestandteil der Gesamtkonzeption sein.
- Mit einem neuen und aktualisierten Vorhaben- und Erschließungsplan ist ein landschaftspflegerischer Begleitplan zu erstellen, der die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Natur und Landschaft beschreibt.
- Der Uferbereich des Puddeminer Wiek ist nicht in die Gesamtkonzeption des Vorhaben- und Erschließungsplanes einzubeziehen und

vorsorglich von schädlichen Auswirkungen aus der Ferien- und Freizeitanlage freizuhalten.

- Die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die späteren Baumaßnahmen haben die Belange des Hochwasserschutzes zu beachten.

- Die Gesamtmaßnahmen der Ferien- und Freizeitanlage ist im Bereich des Schmutzwassers über die Kläranlage Garz zu entsorgen.

Diese Inhalte der landesplanerischen Beurteilung als Vorgabe für das künftige Bauleitplan-Verfahren bedeuten eine Abkehr von den bisherigen Plan- und Nutzungsvorstellungen der Gemeinde Poseritz und des Investors und bedeuten ferner eine völlig neu überarbeitete Konzeption des Vorhaben- und Erschließungsplanes in räumlicher und fachlicher Hinsicht.

An einer neuen, räumlich reduzierten und fachlich eingeschränkten Konzeption wurden die Träger öffentlicher Belange im Spätherbst 1995 beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Durch einen aktualisierten Aufstellungsbeschluß hat die Gemeindevertretung Poseritz in öffentlicher Sitzung am 30. Januar 1996 den räumlichen Zuschnitt des Geltungsbereiches festgelegt.

Der Entwurfs- und Offenlegungsbeschluß zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde in öffentlicher Sitzung seitens der Gemeindevertretung Poseritz am 25. März 1996 gefaßt. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 10. Mai 1996 bis zum 10. Juni 1996.

Kapitel 3

Zielkonflikte der landesplanerischen Stellungnahme für den neuen Vorhaben- und Erschließungsplan

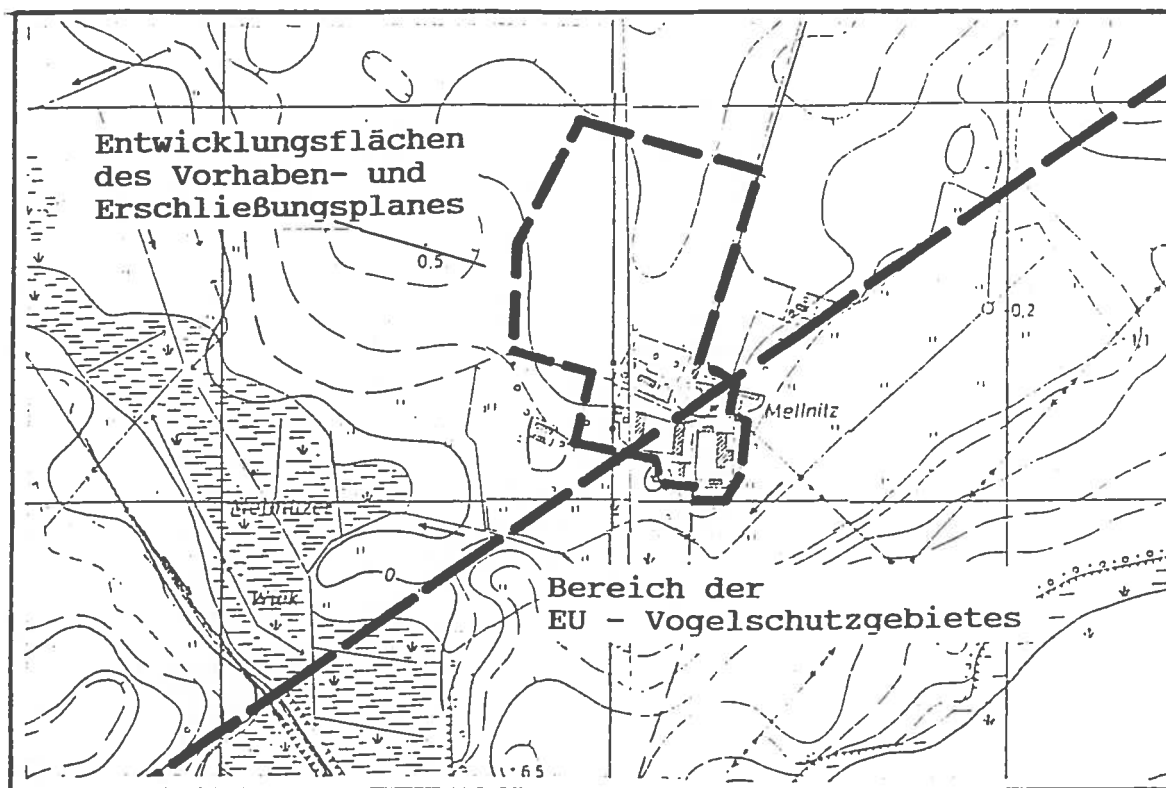
Die landesplanerische Beurteilung vom 10. März 1995 beinhaltet für alle Beteiligten (planende Gemeinde, Planverfasser, Investor) insgesamt vier wesentliche Zielkonflikte, die nur unter Prioritätensetzungen (Bildung von Oberzielen und Teilzielen) auszuräumen sind. Eine vollständige Zielerfüllung der landesplanerischen Beurteilung ist somit nicht möglich; die Gemeindevertretung Poseritz hat hinsichtlich der Erfüllung von Teilzielen von ihrem Abwägungsrecht gebrauch gemacht.

Gem. § 1 des Baugesetzbuches sind Bauleitplanungen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzugleichen. Die planenden Gemeinden haben grundsätzlich kein Abwägungsmonopol, wenn die Ziele der Raumordnung und Landesplanung formuliert worden sind. Ein Abwägungsrecht der Gemeinden ist allerdings dann gegeben, wenn die Ziele der Raumordnung und Landesplanung widersprüchlich sind und damit Grundlagen für eine Nicht-Durchführbarkeit einer Maßnahme legen.

Im vorliegenden Falle wird seitens der Gemeindevertretung Poseritz präzise zwischen Oberzielen und Teilzielen differenziert. Die Oberziele werden dabei seitens der Gemeindevertretung nicht in Frage gestellt; ein Abwägungserfordernis besteht allerdings bei der Verwirklichung von Teilzielen unter strenger Beachtung der Oberziele.

Zielkonflikt Nr. 1:

Wenn das Oberziel der landesplanerischen Beurteilung in der Schaffung von Übernachtungskapazitäten für 380 Betten liegt, kann das Teilziel einer behutsamen Abrundung der alten Ortslage von Mellnitz nicht verwirklicht werden.



Der Zielkonflikt ist darin zu sehen, daß die alte Ortslage Mellnitz nur begrenzt in der Lage ist, zusätzliche bauliche Maßnahmen aufzunehmen.

Es kann planerisch davon ausgegangen werden, daß die bestehenden Baulichkeiten eine Aufnahmekapazität (nach erfolgter Sanierung) für 35-40 Betten des Beherbergungsgewerbes aufzeigen. Durch bauliche Verdichtungen in der alten Ortslage dürfte ein zusätzliches Angebot von 40-50 Betten bestehen. Das bedeutet allerdings, daß ein Großteil der Beherbergungskapazitäten (über 300 Betten) eine bauliche Entwicklung in nordwestlichem Bereich der alten Ortslage auf bisher unbebauten und landwirtschaftlich genutzten Flächen einnehmen wird.

Aus drei Erwägungen wurde von einer weitergehenden baulichen Verdichtung der alten Ortslage Mellnitz abgesehen:

- Die alte Ortslage zeichnet sich, besonders im Bereich der privat genutzten Gärten durch einen wertvollen Baum- und Gehölzbestand aus, so daß eine zusätzliche bauliche Verdichtung zu Lasten der Natur und Landschaft gehen würde. Konsequenterweise sind diese Grundstücke mit wertvollen Gehölzbeständen nicht vom Vorhaben- und Erschließungsplan erfaßt.

- Die alte Ortslage Mellnitz grenzt im Süden, Osten und Westen unmittelbar an schützenswerte Landschaftsteile an; zur Sicherung einer Leistungsfähigkeit dieser schützenswerten Landschaftsteile (Feuchtgebiete, Brutstätten, Salzwiesen) wird es als planerisch wenig sinnvoll angesehen, die alte Ortslage Mellnitz weitestgehend baulich zu verdichten. Bauliche Verdichtungen in unmittelbarer Nachbarschaft zu geschützten Landschaftsteilen bedeuten ein zunehmendes Verkehrsaufkommen und Beunruhigungen durch touristische Nutzungen.
- Überwiegende Teile der alten Ortslage von Mellnitz liegen im räumlichen Geltungsbereich eines Vogelschutzgebietes; davon sind insbesondere südlich, östlich und westlich gelegene Flurstücke in Angrenzung der alten Ortslage betroffen.

Zielkonflikt Nr. 2:

Wenn im Oberziel der landesplanerischen Beurteilung ein Hotel mit 170 Betten als zulässig und ausdrücklich erwünscht angesehen wird, kann nicht gleichzeitig als Teilziel erwartet werden, daß sich dieses Hotel orts- und landschaftsverträglich einordnet.

Ein Hotel in einer Größenordnung von 170 Betten ist unter ortsgestalterischen und landschaftlichen Erwägungen nicht zu "verstecken". Ein Hotel in dieser Größenordnung bildet eine eigenständige städtebauliche Dominante; wenn der Unterordnungs- und Einfügungsgedanke nicht zu greifen vermag, kann der Hotelstandort nur in einem ökologisch unbedenklichen Bereich liegen; zur besseren Einbindung des Hotels in die Landschaft kann nur auf das Instrument einer großzügigen Eingrünung zurückgegriffen werden.

Im Verfahren der Bauleitplanung haben die Investoren auf eine Hotelkapazität von 170 Betten zugunsten einer Kapazität von unter 100 Betten verzichtet. Bei der beabsichtigten Konzeption des Hotels mit 2 Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoß würde bei einer Summe von 170 Betten (zuzüglich Restauration, Tagungsräumen, Foyer und notwendigen Folgeeinrichtungen) ein gegliederter Baukörper in einer Gesamtlänge von 170 m und einer Breite von 70m-80m entstehen. Auch bei Halbierung der Bettenzahl nach dem Willen des Investors ist eine dezente Unterordnung des Hotels unter die Baulichkeiten der alten Ortslage Mellnitz und eine dezente Einordnung in die freie Landschaft nicht möglich. Es handelt sich um einen Zielkonflikt in der landesplanerischen Beurteilung, der weder von der Gemeinde Poseritz noch vom Investor zu lösen ist.

Zielkonflikt Nr. 3:

Wenn das Oberziel der landesplanerischen Beurteilung sportliche Einrichtungen zur regionalen und strukturellen Aufwertung aus zwingend notwendig für den Wirtschaftsraum des Rügener Südens ansieht, kann nicht gleichzeitig als Teilziel erwartet werden, daß sich diese Einrichtungen landschaftsverträglich einordnen.

Sportliche Einrichtungen haben ihre Norm- und Standardmaße; dies gilt für die Flächenentwicklung gleichermaßen wie für die Höhenentwicklung. Diese Norm- und Standardmaße lassen sich, unter Beachtung von Sportstättenrichtlinien, nicht unterschreiten.

Die vom Investor beabsichtigten sportlichen Einrichtungen (Schwimmbhalle in Angliederung an das Hotel, Tennishalle) sprengen in ihrer Gesamtheit die städtebaulichen Strukturen der alten Ortslage von Mellnitz und führen zwangsläufig zu hoher Bodenversiegelung. Eine landschaft- und ortsbildverträgliche Einfügung kann nur an ökologisch unbedenklichen Standorten mit hohem Maß an beabsichtigter Eingrünung erfolgen.

Zielkonflikt Nr. 4:

Wenn das Oberziel der landesplanerischen Beurteilung in der Schaffung einer hohen Zahl von Dauerarbeitsplätzen liegt, kann nicht gleichzeitig als Teilziel das touristische Spektrum erheblich reduziert werden.

Mit der Ferien- und Freizeitanlage Mellnitzer Hof verbindet die landesplanerische Beurteilung die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze für die Gemeinde Poseritz und die Teilregion des Rügener Südens.

Auch wenn die Gesamtmaßnahme in der Lage ist, besonders während der Fertigstellung und nach der Inbetriebnahme Arbeitsplätze in der Gemeinde Poseritz und dem Rügener Süden zu schaffen, darf dieser Effekt nicht zu hoch prognostiziert werden.

Im Gegensatz zum Freizeitgeschehen in Schwerpunkttorten der Insel Rügen (Saßnitz, Binz, Putbus), in denen sich im wesentlichen "harte Freizeitaktivitäten" konzentrieren werden, ist die Ferien- und Freizeitanlage Mellnitzer Hof deutlich auf den Schwerpunkt "sanften Tourismus" ausgerichtet.

"Sanfter Tourismus" bedeutet eine Abkehr von Angebotsvielfalt und beinhaltet somit ein geringeres Maß an zukünftigen Arbeitsplätzen, als dies in Schwerpunkttorten von Freizeit und Tourismus mit einer Vielzahl von alternativen Angeboten der Fall ist.

Der wirtschaftliche Effekt für die Rügener Teilregion des Amtsbezirk Garz wird während der Bauzeit der Ferien- und Freizeitanlage hoch anzusehen sein, da über eine Zeit von 4 - 6 Jahren Investitionen, besonders für kleine und mittelständige Betriebe in Höhe von ca. 45 Millionen DM getätigt werden.

Im Laufe des zurückliegenden Planverfahrens zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind diese Zielkonflikte intensiv mit den für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Fachbehörden besprochen worden.

Kapitel 4:

Vorhaben- und Erschließungsplan Mellnitzer Hof, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenfunktion

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht eine städtebauliche Konzeption und Bodennutzung für eine komprimierte und flächensparende Ferien- und Freizeitanlage unter Beachtung der alten Ortslage Mellnitzer Hof bei vornehmlicher Beanspruchung

landwirtschaftlich genutzter Flächen vor. Der Vorhaben- und Erschließungsplan beachtet damit eine wesentliche Vorgabe der landesplanerischen Beurteilung, die Maßnahme auf überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen in komprimierter Form zu verwirklichen.

Aus der beabsichtigten Bodennutzung ergeben sich folgende Flächenbilanzen:

Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes	9,828 ha
Nettobauland (gesamt)	6,919 ha
davon Sondergebiet Hotel, Sport, Ferienwohnungen	1,827 ha
Sondergebiet Ferienwohnen	4,303 ha
Dorfgebiet (MD)	0,789 ha
Maximale bebaubare Grundstücksflächen aufgrund GRZ	2,128 ha
davon Sondergebiet Hotel, Sport, Ferienwohnungen	0,639 ha
Sondergebiet Ferienwohnen	1,291 ha
Dorfgebiet (MD)	0,198 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	0,604 ha
Öffentliche Parkplätze	0,070 ha
Grünfläche als Parkanlage (gesamt)	2,201 ha
davon Verkehrsbegleitgrün	0,236 ha
naturnahe Spielfläche	0,060 ha
Flachwasserzone	0,120 ha
Flächen für Maßnahmen der Ver- und Entsorgung	0,034 ha
Pflanzbindungen auf Privatgrundstücken im Sondergebiet (im Nettobauland enthalten)	0,669 ha
nicht-überdachte Tennisplätze im Nettobauland	0,228 ha

Die bauliche Konzeption der Ferien- und Freizeitanlage Mellnitzer Hof gliedert sich in zwei Bereiche, die sich unabhängig voneinander entwickeln können. Es handelt sich einerseits um eine kompakte Mehrzweckanlage, bestehend aus einem Hotel und sportlichen Einrichtungen für Tennis, Badminton und Schwimmen, andererseits aus einer begrenzten Zahl von freistehenden Einzelhäusern und Doppelhäusern zu Zwecken des Ferienwohnens.

Die räumliche Lage der geplanten Mehrzweckanlage im nördlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist sinnvoll und angemessen, da erfahrungsgemäß von derartigen Anlagen die größten Immissionen und damit auch die größten Belastungen für Natur und Landschaft ausgehen. Die Mehrzweckanlage ist geprägt durch ein kompaktes und gegenüber der landesplanerischen Beurteilung reduziertes Hotel (max. 100 Betten) sowie durch Folgeeinrichtungen des Hotelbetriebes, die allerdings auch der Bevölkerung der Gemeinde Poseritz und des Rügener Südens zugute kommen können (Tennisanlage, die auch Badminton-Sport zulassen soll, Schwimmbad).

Die Tennisanlage gliedert sich in fünf Einzelplätze; davon können planungsrechtlich zwei Plätze in der Form einer Tennishalle überdacht werden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan läßt planungsrechtlich ein Schwimmbad in komprimierter und dem Hotel zugehöriger Form zu. Aufgrund des Orts- und Landschaftsbildes sowie aufgrund der langfristigen Sanierungs- und Unterhaltungsmaßnahmen ist es nicht angemessen, ein Schwimmbad in eigenständiger Form im Rahmen der Gesamtanlage mit nationalen und internationalen Wettkampfmaßen vorzusehen. Solche Sportstätten sollten sich im wesentlichen auf Schwerpunktorte einer Region konzentrieren und überfordern mit zunehmendem Maße, als Erfahrungswert, die Haushaltssituation kleinerer Gemeinden in den kommenden Jahrzehnten.

Das im Vorhaben- und Erschließungsplan verankerte Schwimmbad ist für den Freizeitbedarf der Ferienanlage und für den erweiterten Bedarf der Gemeinde Poseritz konzipiert worden.

Für die Erstellung neuer Ferienwohnungen in Einzel- oder Doppelhäusern wird der Richtwert angenommen, daß jedes Ferienhaus in der Lage ist, drei Betten aufzunehmen. Damit werden planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen, außerhalb und in der bebauten und zu sanierenden Ortslage Mellnitz Ferienwohnungen in insgesamt 22 Doppelhaushälften und 54 freistehenden Einzelhäusern zu schaffen.

Bei Höchstausnutzung der Grundflächenzahlen ist im gesamten Baugebiet mit einer zusätzlichen Bodenversiegelung von 21280 qm zu rechnen. Praktische Erfahrungen belegen allerdings in vergleichbaren Baugebieten, daß die tatsächliche Ausnutzung der Grundflächenzahl etwa 20-25% geringer anzusetzen ist, so daß man mit einer tatsächlichen Bodenversiegelung von 16000 qm rechnen kann (Endausbaustufe der Ferien- und Freizeitanlage).

Zur Bilanz der Bodenversiegelung zählt auch die Bestandssicherung bestehender Wohngebäude in der alten Ortslage von Mellnitz, östlich und südlich an die Ferien- und Freizeitanlage angrenzend.

Zur Sicherung einer umweltschonenden Bodennutzung soll der Vorhaben- und Erschließungsplan vorsorglich einschränkende Festsetzungen innerhalb des Nettobaulandes beinhalten:

- Überdachte Stellplätze und Garagen sind ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig;
- unüberdachte Stellplätze sind ausschließlich in wassergebundenen Material auszuführen;
- Zufahrten zu überdachten und unüberdachten Stellplätzen sind in wassergebundenen Materialien oder als Spurwege auszuführen;
- Verkehrsflächen der inneren Erschließung sind in wasserdurchlässigem Breitriffenpflaster auszuführen;
- Parkplätze des öffentlich-ruhenden Verkehrs sind ebenfalls in wassergebundenen Materialien auszuführen.

Die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes beachten die Darstellung des im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Poseritz (Ortslage Mellnitz sowie die nordwestlich angrenzenden Flächen als Sondergebiet für Freizeit und Erholung).

Der Entwurf einer Kreisverordnung über des angrenzende Landschaftsschutzgebiet "Insel Rügen", vorgestellt im Amtsblatt Nr. 35 vom 06. November 1995 beinhaltet als Anlage eine Liste der aus der künftigen Kreisverordnung ausgegrenzten Flächen. Danach werden unter dem Stichwort "Mellnitz" 11 Hektar aus der Verordnung ausgegrenzt; dies entspricht in der Summierung der Fläche der alten Ortslage von Mellnitz sowie in dem angrenzenden Plangebiet der künftigen Ferien- und Freizeitanlage.

Nach dem Willen der Gemeindevertretung Poseritz, insbesondere auf Grund der Abwägung kontroverser Belange am 30. Januar 1996 in öffentlicher Sitzung, soll die gesamte alte Ortslage von Mellnitz in den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes eingefasst werden. Dabei soll im Rahmen der Bestandssicherung vor der deutschen Einheit genehmigte Wohngebäude im östlichen und südlichen Geltungsbereich für die notwendige Funktion des Dauerwohnens gesichert werden (Festsetzung nach Baunutzungsverordnung: Dorfgebiet). Eine Notwendigkeit zur Sicherung des Dauerwohnens ergibt sich insbesondere aus Wohnfolgeeinrichtungen der Ferien- und Freizeitsiedlung. Hier wird für einen eingegrenzten Personenkreis (Hotelpersonal, Bereitschaftspersonal, Hoteleigner) eine Wohnfunktion unmittelbar an der Arbeitsstätte zu rechtfertigen sein.

Nach dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch gemäß § 7 Abs. 1 können auch Flächen in den Vorhaben- und Erschließungsplan einbezogen werden, die bereits bebaut sind und für die über das Maß einer Substanzerhaltung keine zusätzlichen baulichen Maßnahmen angestrebt werden. Es handelt sich dabei insbesondere um die östlichen Teile der alten Ortslage von Mellnitz.

Dabei hat der Investor das Verfügungsrecht über diese vorgenannten Flächen.

Einerseits ist es sinnvoll, diese vorgenannten Gebäude in den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes einzubeziehen, da andernfalls eine baulückenähnliche Situation entstehen würde, die zu einer planerisch unerwünschten Auffüllung von biotopähnlichen Flächen mit baulichen Anlagen führen würde.

Andererseits wird ein intensiver funktionaler Zusammenhang zwischen dem Dorfgebiet und der Ferien- und Freizeitanlage erwartet (landwirtschaftlicher Betrieb mit Dienstleistungsfunktionen in der Ferienanlage sowie Wohnfolgeeinrichtungen).

Die Festsetzung des Dorfgebietes schafft planerische Voraussetzungen für die künftige Ansiedlung eines landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes, insbesondere auf den Flurstücken 26 und 27. Es wird im Umfeld der alten Ortslage von Mellnitz das Erfordernis gesehen, dieses Ansiedlungspotential offenzuhalten. Zudem soll dieser landwirtschaftliche Betrieb Dienstleistungsaufgaben in der Ferien- und Freizeitanlage übernehmen (Zuerwerb), die insbesondere im Pflegebereich von öffentlichen und privaten Freiflächen zu sehen sind.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan schreibt in seinen Festsetzungen lediglich die bestehende Bausubstanz fest, so daß die Gefahr der Ansiedlung eines größeren landwirtschaftlichen Betriebes mit schädlichen Folgen auf das Freizeitgeschehen (z. B. Intensiv-Viehhaltung) nicht abgeleitet werden kann.

Aus Gründen der Rechtssicherheit, zum Schutz der Ferien- und Freizeitanlage sowie zum Schutz von Natur und Landschaft werden im Dorfgebiet Vergnügungsstätten (Spielhallen, Bordelle und ähnliches) ausgeschlossen.

Kapitel 5:

Hotelkonzeption und zu erwartende Auslastungsgrade der Ferien- und Freizeitanlage

Die landesplanerischen Beurteilung vom 10.03.1995 beziffert die Obergrenze der Hotelkapazität mit 170 Betten. Zudem soll die Hotelanlage insbesondere mit sportlichen Anlagen kombiniert werden, die in der Lage sind, eine Belebung der Teilregion für Tourismus hervorzurufen.

Die Diskussion über die Größe und Bettenzahl der Hotelanlage seit März 1995 hat, insbesondere vor dem Hintergrund einer differenzierten Detailplanung, ergeben, daß die Größe des Hotels bei 170 Betten an diesem Standort städtebaulich nur schwer zu vertreten ist und daß bei dieser Bettenzahl eine rentable Bewirtschaftung der Hotelanlage ebenfalls nur schwer möglich ist.

Die städtebauliche Bewertung der Hotelanlage geht zunächst davon aus, daß die Höhenentwicklung des Gebäudes max. zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoß beinhalten darf. Aufgrund der prägenden Bebauung der alten Ortslage in Mellnitz sowie aufgrund der landschaftlichen Gegebenheiten ist eine höhere Gebäudeentwicklung nicht mehr zu vertreten.

Für die Feststellung einer Größenordnung des geplanten Hotels mit insgesamt 170 Betten liegen Richtwerte und Bedarfsermittlungen des Hotels- und Gaststättenverbandes vor. Danach wäre es bei einer Hotelgröße von 170 Betten anzuraten, 120 Betten in Doppelzimmern, 40 Betten in Einzelzimmern (Zimmereinheiten) und 20 Betten in Luxus-Doppelzimmern vorzusehen. Der Nettoflächenbedarf an reiner Übernachtungsfläche würde sich damit auf 3070 qm belaufen; es besteht das Erfordernis eines Zuschlages von 60% für Umfassungswände, Zwischenwände, Flure, Treppenhäuser sowie untergeordnete Räumlichkeiten, die zur Zimmerbewirtschaftung gehören.

Danach ergibt sich bei 170 Hotelbetten ein Bruttoflächenbedarf für den reinen Übernachtungsbereich in einer Größenordnung von knapp 5000qm.

Ein funktionsfähiger und ganzjährig zu betreibender Hotelbetrieb an diesem Standort der Insel Rügen müßte zusätzlich Räumlichkeiten für Fachtagungen und eine regional bekannte Gastronomie als besonderen Service anbieten. Zudem besteht ein Zuschlag für das Bauvolumen durch Einrichtungen im Foyerbereich, der Rezeption, der Unterbringung von Personal, des Büros und der Verwaltung sowie der Technik.

Nach diesen Maßstäben, basierend auf bundeseinheitlich anerkannten Richtwerten, würde im nördlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ein Gebäudekomplex entstehen (ohne sportliche

Folgeeinrichtungen), der ein- und zwei-geschossig mit ausgebautem Dach eine Dimension von 170 m Länge und 75 m Breite beanspruchen würde.

Dieses Bauvolumen läßt sich nach städtebaulichen Maßstäben schwerlich in die freie Landschaft einordnen; es bestehen ebenso Schwierigkeiten, dies als behutsame Erweiterung der Ortslage Mellnitz anzusehen.

Ein Hotel mit einer Kapazität von 170 Betten ist offenkundig wirtschaftlich schwer zu vertreten. Nach den Richtlinien des Hotel- und Gaststättenverbandes ergibt sich eine rentable Größe eines Hotels erst ab 350 Betten, einem voll-funktionsfähigen Tagungsbereich, einer regional bedeutsamer Gastronomie sowie vielfältigen Folgeeinrichtungen für Sport und Freizeit (Tennis, Schwimmen, Reiten, Segeln, Surfen, Minigolf). Die Vielfältigkeit der Folgeeinrichtungen ist an diesem Standort landschaftsunverträglich und landschaftszerstörend, zumal die Folgeaktivitäten nicht auf das Baugebiet begrenzt werden können.

Die Wirtschaftlichkeit einer Hotelanlage steigt einerseits mit der Bettenzahl (Mindestgrenzwert 350 Betten) oder ist wiederum gegeben, wenn die Bettenzahl reduziert werden kann. Der Grenzwert einer Hotelbewirtschaftung (mit Pensionscharakter) im Familienbetrieb (4-5 Familienangehörige und wenigen zusätzliche Arbeitskräfte) wird heute bei 80-100 Betten gesehen. Die Wirtschaftlichkeit der Hotelanlage im Familienbetrieb kann auch dann gesehen werden, wenn ein kombiniertes Bettenangebot mit Zugehörigkeit zur Hotelanlage oder mit Ferienwohnungen und sporadischer Bindung an die Hotelanlage konstruiert wird.

Es gibt eine weitere Argumentation, insbesondere aus der Sicht des sorgsamsten Umgangs mit Natur und Landschaft, die Zahl von 170 Betten auf unter 100 Betten zu reduzieren. Bei einer Obergrenze des Hotels von 90 - 100 Betten ist dem Betreiber die Möglichkeit gegeben, einen spezifischen Kundenkreis anzusprechen. Es ist hinreichend erwiesen, daß die Differenz von 100 - 170 Betten den Tages- und Wochenendurlaubern sowie Kaffeefahrten zugute kommen. Dabei stoßen in der Regel konkurrierende Hotelnutzergruppen aufeinander; die Reduzierung der Hotelkapazität auf unter 100 Betten bedingt unter anderem, daß Wochendausflüge, Kaffeefahrten und Verkaufsveranstaltungen, die auch eine Abkehr vom "sanften" Tourismus darstellen, unterbunden werden können.

Vorgabe für die Erstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist es somit, in Abweichung von der landesplanerischen Beurteilung die Bettenzahl des Hotels und damit das Bauvolumen auf ein wirtschaftliches Maß der Familienbewirtschaftung zu reduzieren (Baukörperstruktur für 80-100 Betten). Es wird ebenso auf einen großdimensionierten Tagungsbereich sowie eine überdimensionierte Gastronomie verzichtet.

Die Reduzierung der Bettenzahlen im Hotelbereich soll nach den Vorstellungen der Gemeinde Poseritz und des Investors in einer erhöhten Bettenzahl im Ferienhausbereich aufgefangen werden; die Gesamtbettenzahl gemäß landesplanerischen Beurteilung von 380 Betten wird gewahrt.

Die Quote der Bettenauslastung in der gesamten Ferien- und Freizeitanlage Mellnitzer Hof ist außerordentlich schwer zu quantifizieren. Es kann sich nur um Schätzwerte mit einer hohen Unsicherheitsrate handeln.

Zu unterscheiden ist zwischen Eigen- und Fremdnutzungen, insbesondere im Bereich der Ferienhäuser; befinden sich die geplanten und zu verwirklichenden Ferienhäuser im Einzeleigentum, spielen Auslastungsgrade zunächst keine regional bedeutsame Rolle.

Die Auslastungsgrade von Tourismuseinrichtungen sind insbesondere von folgenden Faktoren abhängig:

- Vom Freizeitimage der Gemeinde und der Region;
- vom Breitenangebot der Folgeeinrichtungen für den Tourismus;
- von der Qualität der Ferien- und Freizeitanlage.

Nach einer vorsichtigen und nicht abgesicherten Schätzung werden nach funktionsfähiger Fertigstellung der Gesamtanlage folgende Übernachtungsraten prognostiziert:

- Von Mai bis September eines jeden Jahres 60-65% Bettenauslastungsgrade;
- von Oktober bis April eines jeden Jahres 25-35%.

Kapitel 6:

Beachtung von Vorgaben der Träger öffentlicher Belange aus dem Raumordnungsverfahren und der landesplanerischen Stellungnahme

Die aus dem Raumordnungsverfahren aktenkundig bekannten Stellungnahmen und Grundhaltungen der Träger öffentlicher Belange wurden bei der Erstellung des Entwurfes für den Vorhaben- und Erschließungsplan, soweit dies fachlich möglich war, gewürdigt und beachtet. Es gibt allerdings auch eine für den Investor aus wirtschaftlichen Erwägungen zu beachtende Untergrenze der Bettenkapazität und des Bauvolumens; der unverhältnismäßig hohe Erschließungsaufwand für Frischwasser- und Abwasserleitungen (teilweise 3000 m Länge) läßt ein Bauvolumen unter der heute angestrebten Größenordnung nicht mehr zu.

Dabei mußte deutlich gesagt werden, daß das Raumordnungsverfahren an einem größeren Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (35 ha in den ersten Vorstellungen, 25 ha in erstmals reduzierter Fassung), an einer größeren Funktionspalette des Tourismus, an der Zulässigkeit von Dauerwohnungen und an einem höheren Eingriff in Natur und Landschaft orientiert war.

Das nunmehr vorliegende Ergebnis des Vorhaben- und Erschließungsplanes reduziert den Geltungsbereich auf 9,83 ha (einschließlich landespflegerischer Ausgleichsmaßnahmen) und reduziert insbesondere das Funktionsspektrum des Tourismus im erheblichen Maße.

Für die Tragfähigkeit der gesamten Ferien- und Freizeitanlage erweisen sich insbesondere folgende Reduzierungen des touristischen

Spektrums als nachteilig hinsichtlich der Tragfähigkeit der Gesamtanlage:

- Verzicht auf eine Reitanlage einschließlich aller vor- und nachgelagerten Einrichtungen;
- Verzicht auf einen Besatz von Gebäuden zu Zwecken des Dauerwohnens;
- Verzicht auf ein weiteres Hotel in unmittelbarer Strandnähe.

In der anschließenden Abhandlung von Anforderungen der Träger öffentlicher Belange, bezogen auf die Maßnahmengröße von 25 ha, sollen insbesondere solche fachliche Konflikte behandelt werden, die im Rahmen des bisherigen Verfahrens eine Schlüsselstellung eingenommen haben.

Landratsamt Rügen als Bündelungsbehörde

Nach der Grundhaltung des Landratsamts Rügen steht die Größe der geplanten Baumaßnahme in keinem Verhältnis zur Eigenart von Natur und Landschaft sowie zur alten Ortslage von Mellnitz. Dauerwohnen soll nach den Vorstellungen des Landratsamts unzulässig sein; Dauerwohnen gehört in die alte Ortslage der Gemeinde Poseritz. Zudem wird, insbesondere aufgrund der touristischen Folgeeinrichtungen und des Verkehrsaufkommens eine Störung des bislang ruhigen Landschaftsraums befürchtet.

Die Konzeption des Vorhaben- und Erschließungsplanes kann den Belangen des Landratsamts teilweise Rechnung tragen. Zunächst reduziert sich die Größe der Gesamtmaßnahme von 25,0 auf 9,83 ha und erfaßt einerseits Teile der alten Ortslage von Mellnitz und andererseits ökologisch unempfindlichere Bereiche nordwestlich der alten Ortslage. Die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden Einrichtungen des Dauerwohnens nicht zulassen. Durch die Reduzierung der Gesamtmaßnahmen auf Bereiche des "sanften Tourismus" kann zudem davon ausgegangen werden, daß die Störung des bislang ruhigen Landschaftsraumes auf ein Mindestmaß eingegrenzt wird. Nach den Berechnungen des Planverfassers werden 420 Fahrzeugbewegungen (Hochsaison) täglich (am Tage und in der Nacht) auf der zentralen Erschließungsstraße nicht überschritten.

Abteilung Bauleitplanung des zuständigen Bauministeriums

Das zuständige Ministerium des Landes Mecklenburg-Vorpommern fordert eine Bettenkapazität von 350 Betten als Obergrenze. Zudem wird darauf hingewiesen, daß der Gemeinde Poseritz keine Folgekosten entstehen.

Die Bedenken des zuständigen Bauministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern können weitgehend ausgeräumt werden, da die in der landesplanerischen Beurteilung zulässige Bettenzahl (380 Betten) nicht wesentlich über den Vorstellungen des Ministeriums liegt. Nach den bisherigen Verhandlungen zwischen der Gemeinde Poseritz und dem Investor soll die Gemeinde von Kosten freigehalten werden. Staatliches Amt für Umwelt und Natur, Stralsund sowie Ministerium für Landwirtschaft und Naturschutz

Beide Institutionen bemängeln im Raumordnungsverfahren der Überschneidungseffekt der geplanten der Ferien- und Freizeitanlage im derzeit ungetrübten Landschaftsraum. Ferner werden erhebliche Störungen der südlich gelegenen, schützenswerten Landschaftsbereiche durch ungehemmte Freizeitaktivitäten sowie durch unkontrollierbares Verkehrsaufkommen erwartet. Ebenso wurde auch die Hochwasserproblematik (Überflutungsbereich) und entsprechende Sicherungsmaßnahmen hingewiesen.

Der erhebliche Zerschneidungseffekt zu Lasten der freien Landschaft im alten Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde im wesentlichen als Folge der Ost-West-Orientierung der Freizeitanlage, der Flächendimension sowie der unmittelbaren Nähe zu geschützten Landschaftsteilen erwartet. Durch die Reduzierung des Plangebietes auf 9,83 ha und durch die neuere Nord-Süd-Orientierung der Gesamtanlage unter Einbeziehung der alten Ortslage von Mellnitz kann nicht mehr von einem Zerschneidungseffekt gesprochen werden. Mit der zunehmenden Kompaktheit der Gesamtanlage ist auch ein größerer Abstand von Eingriffsstandort zu schützenswerten Landschaftsteilen gegeben. Die Kompaktheit der Gesamtanlage und die erhebliche Reduzierung der Bettenzahlen sowie der Verzicht auf flächenintensive Freizeiteinrichtungen bedeutet einerseits eine deutliche Hinwendung zum "sanften Tourismus" und reduziert die Verkehrsströme und das Verkehrsaufkommen in erheblichem Maße. Die Hochwasserschutzproblematik ist dem Investor hinreichend bekannt; der Vorhaben- und Erschließungsplan beinhaltet Festsetzungen für den Fall einer Überflutung von Teilen des Plangebietes.

Landesamt für Umwelt und Natur

Im Rahmen des Raumordnungsverfahren bemängelte das Landesamt für Umwelt und Natur die unverhältnismäßig hohe Siedlungsentwicklung, die daraus resultierende Beunruhigung von Landschaft, Uferzonen und Vogelwelt sowie eine Beeinträchtigung der umliegenden Boddenbereiche.

Es ist bereits darauf eingegangen worden, daß der Vorhaben- und Erschließungsplan das gesamte Plangebiet erheblich reduziert, das Funktionsspektrum für Freizeit und Erholung einengt, daß Bauvolumen kompakter faßt und zudem deutliche Pufferzonen zu schützenswerten Landschaftsteilen aufzeigt. Selbstverständlich wird der Eingriff in Natur und Landschaft aufgrund des aktuellen Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht gänzlich reduziert werden können; es sind jedoch deutliche Schritte zur Verbesserung der städtebaulichen und funktionalen Gesamtsituation gegenüber dem Ursprungsansatz zum Schutze der Natur und Landschaft erkennbar.

Amt für Landwirtschaft, Stralsund

Im Rahmen des Raumordnungsverfahren bemängelte das Amt für Landwirtschaft die Größenordnung der Gesamtanlage und regte ferner an, den ökologischen Ausgleich in unmittelbarer Nähe zum Versiegelungsstandort zu verwirklichen.

Mit der Reduzierung der Gesamtanlage und der Verringerung des touristischen Funktionsspektrums wird den Belangen des Amtes für Landwirtschaft, Stralsund, entgegengekommen. Es ist ferner eine

Vorgabe des Vorhaben- und Erschließungsplanes, ökologische Ausgleichsmaßnahmen im selben Plangebiet in unmittelbarer Anlehnung an die Bodenversiegelung vorzunehmen.

Forstamt Bergen

Im Rahmen des Raumordnungsverfahrens fordert das Forstamt Bergen die Sicherung bestehender Bäume und schützenswerter Gehölzbestände; das Forstamt befürchtet ferner, daß es Konflikte zwischen einem zu erstellenden Reitwegesystem und der örtlichen Landwirtschaft geben kann.

Es ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des landespflegerischen Begleitplanes, Bäume und schützenswerte Gehölzteile im Baugebiet zu erhalten. Zudem ist eine Reitanlage nicht mehr Bestandteil der Gesamtkonzeption, so daß ein zu erwartender Konflikt in diesem Bereich mit der örtlichen Landwirtschaft nicht mehr gegeben ist.

Grüne Liga Mecklenburg-Vorpommern e.V. sowie Naturschutzbund Deutschland e.V.

Beide Institutionen bemängelten im Rahmen des Raumordnungsverfahrens die Unverträglichkeit des Gesamtvorhabens mit dem Belangen von Natur und Landschaft sowie dem Siedlungsbild. Bemängelt wurde die zu hohe Bettenzahl (488 Betten). Gefordert wurde eine vollständige Freihaltung des Außenbereichs der Gemeinde Poseritz und der alten Ortslage von Mellnitz.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist nicht in der Lage, den Außenbereich der Gemeinde Poseritz und der alten Ortslage Mellnitz vollständig von einem Eingriff einer Bodenversiegelung freizuhalten. Mit der reduzierten Konzeption ist allerdings der Versuch gemacht worden, den Eingriff in Natur und Landschaft auf derzeitiges Ackerland zu begrenzen; es ist ferner der Versuch gemacht worden, die Bebauung durch geeignete Höhenbegrenzungen dezenter in die Gesamtlandschaft einzubinden. Durch die Komprimierung der Gesamtanlage besteht zudem ein erheblicher größerer Abstand zu schützenswerten Landschaftsteilen; das sich entwickelnde Breitenspektrum läßt nicht erwarten, daß eine intensive funktionale Verbindung zwischen Ferien- und Freizeitsiedlung und schützenswertem Außenbereich stattfindet.

Kapitel 7

Landespflegerischer Begleitplan; Beachtung von Belangen der Natur und Landschaft

Der Vorhaben- und Erschließungsplan "Ferien- und Freizeitanlage Mellnitzer Hof" setzt die Aufstellung eines landespflegerischen Begleitplanes im Parallelverfahren voraus.

Der landespflegerischen Begleitplan ist auf der gesetzlichen Grundlage des Naturschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 10.01.1992 erstellt worden.

Einerseits ist der landespflegerische Begleitplan Bestandteil der Satzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes; andererseits hat der Vorhaben- und Erschließungsplan landespflegerische Belange und Auflagen integriert.

Die Grundlagenarbeiten des landespflegerischen Begleitplanes sowie die Planzeichnung mit den notwendigen Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind Anlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes und Anlage der Begründung.

Durch die frühzeitige Beteiligung eines qualifizierten Planungsbüros zur Aufstellung des landespflegerischen Begleitplanes wurden für die derzeit vorliegenden Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes folgende Effekte erzielt:

- Solche Maßnahmen, die als Eingriff in Natur und Landschaft gelten, konnten frühzeitig, bereits im Stadium der Konzipierung der Gesamtanlage, auf ein Mindestmaß reduziert werden.

- Durch die frühzeitige Einschaltung des qualifizierten Planungsbüros war es zudem möglich, die Konzeption der Ferien- und Freizeitanlage auf Flächen mit geringerer Bedeutung für den natürlichen Haushalt zu reduzieren und zudem hinreichende Abstände zu empfindlicheren Landschaftsteilen zu wahren.

- Es lagen durch die Bilanzierung von Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen frühzeitig Erkenntnisse über die Dimensionierung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen vor.

Im Ergebnis kommt der landespflegerischen Begleitplan zum Ergebnis, daß als Folge der Ferien- und Freizeitanlagen eine Vollversiegelung im Plangebiet von 23680 qm und einer Teilversiegelung im Plangebiet von 4680 qm stattfindet (Endausbaustufe).

Eine Bewertung der Flächen des Plangebietes vor dem Eingriff in Natur und Landschaft ergibt nach den Berechnungen des qualifizierten Planungsbüros 29737,7 Wertpunkte. Dem stehen insgesamt 34443,7 Wertpunkte dann gegenüber, wenn die baulichen Maßnahmen in ihrer Endausbaustufe verwirklicht worden sind, wenn im Plangebiet sämtlichen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen Verwirklichung gefunden haben und eine gewisse Ausreifungszeit stattgefunden hat.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan geht in seiner Entwurfsfassung hinsichtlich der Eingrünungsmaßnahmen sowie der Ausgleichsleistungen über das Berechnungsergebnis des landespflegerischen Begleitplanes hinaus.

Insbesondere ist es Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes, neben eines dichten Grüngürtels (Baum- und Gehölzbestand) in einer Gesamtbreite zwischen 30-40 m in nördlicher und westlicher Richtung Grünzäsuren innerhalb des Baugebietes zu schaffen. Zur Vermeidung von erheblichen Zerschneidungseffekten der freien Landschaft ist es Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes, zwei Grünzäsuren mit unterschiedlicher Bedeutung zur Verbesserung der ökologischen Kompensation sowie zum Ortsbild herzustellen. Es handelt sich einerseits um einen öffentlichen Grünstreifen, verlaufend in Ost-West-Richtung mit dem Ziel eines Biotopverbundsystemes und andererseits um eine Pflanzbindung südlich der Hotelanlage in

Form von zwei Baumreihen, ebenfalls als Beitrag zum Biotopverbundsystem, aber auch zur optischen Trennwirkung zwischen Hotel/sportlichen Einrichtungen und Ferienwohnungen.

Die beabsichtigte Eingrünung der Gesamtanlage im westlichen Bereich dient einer deutlichen Zäsur von Freizeitgeschehen und schützenswerten Landschaftsteilen am Mellnitzer Wiek (Salzgrasland und Feuchtwiesenbereich).

In die öffentliche Grünfläche im westlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes soll hinreichend Raum für die Schaffung einer Flachwasserzone mit einem Speichervermögen von 900 cbm geschaffen werden. Diese Flachwasserzone kann allerdings aus praktischen Erwägungen (längere Trockenzeiten) nicht als zentrale Löschwasserversorgung des Baugebietes Anwendung finden.

Aufgrund der räumlichen Gefällesituation wäre es praktisch möglich, über eine Dachentwässerung der freistehenden Einzelhäuser im westlichen Geltungsbereich gezielt Regenwassermengen zu speichern und zum Zwecke einer ökologischen Aufwertung im Baugebiet zu verwenden.

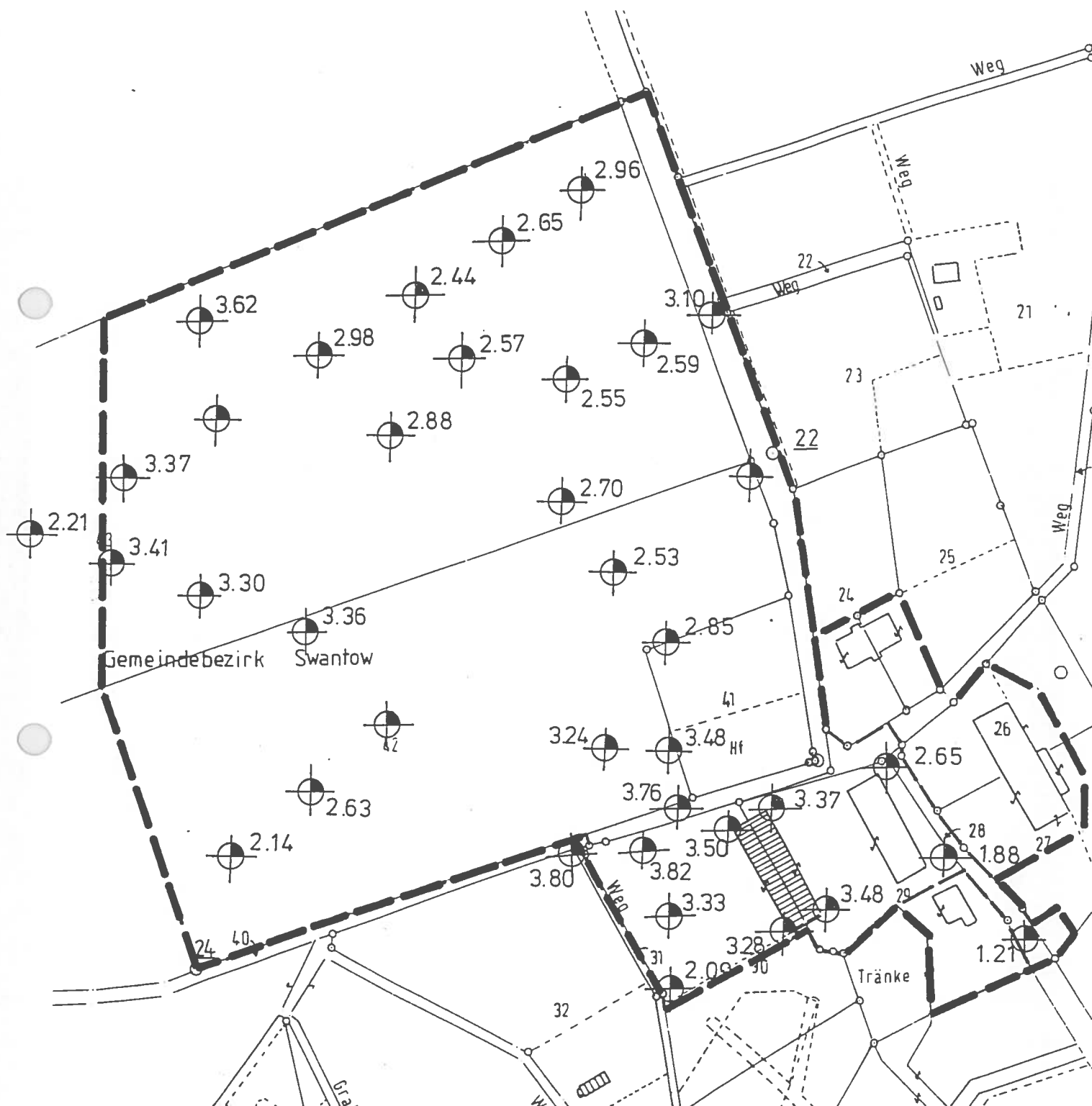
(Anlage 3: Bilanzierung der Geländehöhen im Plangebiet).

Der landespflegerischen Begleitplan sieht folgende Aufwertungsmaßnahmen im Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes vor:

- Erhaltung von schützenswerten Einzelbäumen gemäß Bestandsaufnahme und Kartierung;
- Erhaltung von schützenswerten Gehölzbeständen gemäß Bestandsaufnahme und Kartierung;
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Zäsur, insbesondere zwischen Hotel und sportlicher Anlage sowie der Feriensiedlung;
- Verdunstungsgräben entlang der Planstraße zur inneren Erschließung des Baugebiets einschließlich Baumstandorten;
- Zäsur zwischen bebaubaren Flächen und freier Landschaft, insbesondere im südlichen Geltungsbereich durch Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privat genutzten Grundstücken;
- Ausformung neuer Planstraßen zur inneren Baugebieterschließung in Breitfugenpflaster;
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie sonstiger Folgeeinrichtungen in wassergebundenen Materialien;
- grünordnerische Maßnahmen auf privat genutzten Grundstücken und deren Freiflächen.

Anlage 3 zur Begründung

Bilanzierung der Geländehöhen im Plangebiet und deren Randbereiche



Kapitel 8

Erschließung des Plangebietes; Ver- und Entsorgungsmaßnahmen; Schutzmaßnahmen gegen Hochwasser

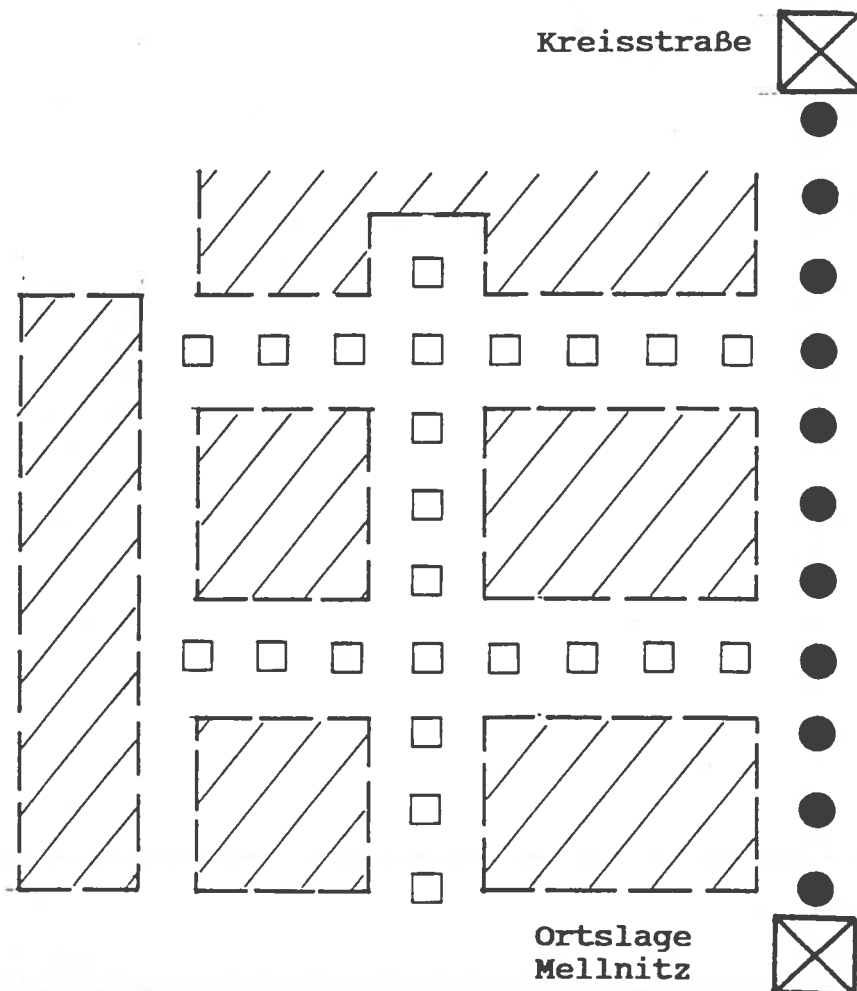
Bei der verkehrstechnischen Erschließung des Plangebietes und des Baugebietes wird unterschieden nach einer zentralen Erschließung in der Form einer Hauptverkehrsachse, angebunden an die nördlich gelegene Kreisstraße sowie nach baugebietsinternen Erschließungsmaßnahmen.

Beide Erschließungssysteme unterscheiden sich deutlich durch Straßenbreiten, Ausstattungsgrade und Beschaffenheit für die Durchlässigkeit von Oberflächenwasser.

(Anlage 4: Straßenschnitte)

Für die Gesamtmaßnahme der Ferien- und Freizeitanlage Mellnitzer Hof wird in der Hauptsaison zwischen Mai und September eines jeden Jahres ein tägliches KFZ-Aufkommen von 140-150 PKW's erwartet. Bei einer geschätzten Größe von 3,0 Fahrzeugbewegungen je PKW täglich kann für einen Zeitraum von 24 Std. mit 420-450 Fahrzeugbewegungen gerechnet werden.

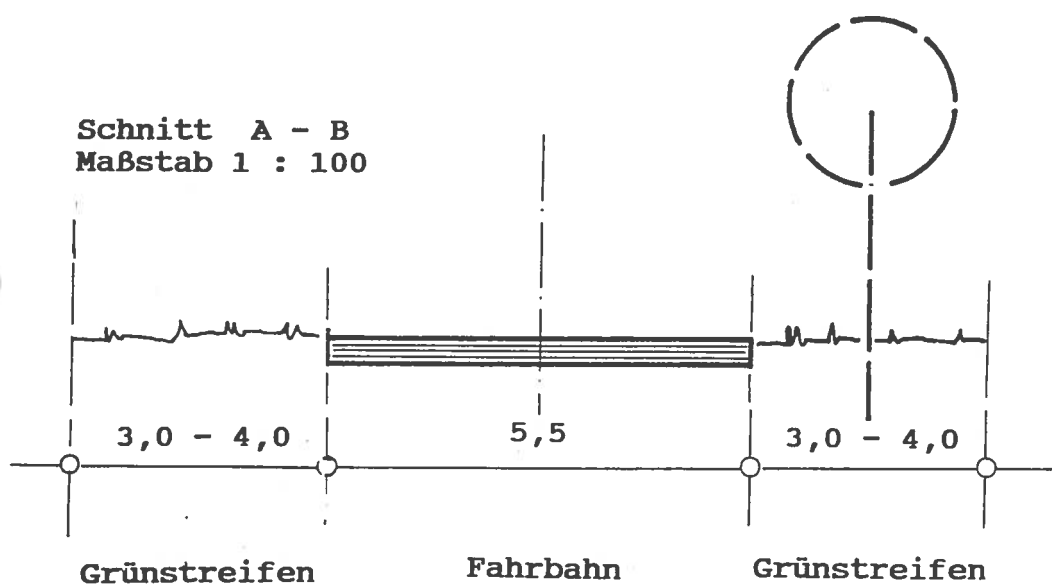
Das bedeutet eine KFZ-Dichte zwischen 22 und 6 Uhr (Nachtzeit) von acht PKW/Std. Das bedeutet ferner eine KFZ-Dichte zwischen 6 und 22 Uhr (Tageszeit) von 24-26 PKW/Std. Diese zu erwartenden Fallzahlen in der Hauptsaison rechtfertigen einen vollständigen Strassenausbau aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens zwischen Kreisstraße und Ferien- und Freizeitanlage nicht zwingend. Möglicherweise ist ein Bestandsausbau mit geringerer Maßstäben für die Zwecke der Gesamtmaßnahme ausreichend, ohne daß eine völlige Neuordnung der verkehrstechnischen Situation (z.B. Spurbreiten) angestrebt werden muß.



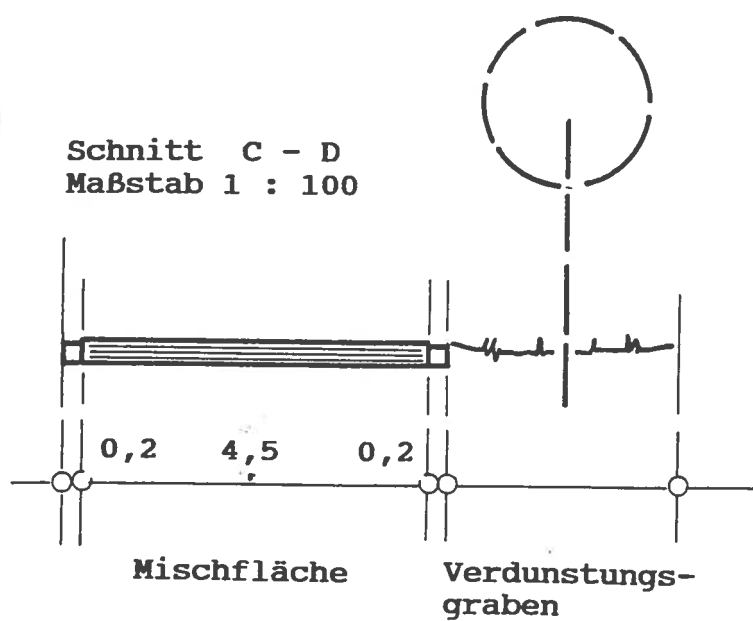
Anlage 4 zur Begründung

Straßenschnitte

Schnitt A - B
Maßstab 1 : 100



Schnitt C - D
Maßstab 1 : 100



Die Gemeindevertretung Poseritz hat im Rahmen einer Abwägung am 30. Januar 1996 entschieden, daß aufgrund gering zu erwartender Verkehrsbelastung auf der zentralen Erschließungsachse ein einseitig kombinierter Geh- und Radweg nicht erforderlich ist. Diese Vorhalteflächen für einen Geh- und Radweg sollten einer Verbesserung der grünordnerischen Situation vorbehalten werden.

Die Planstraßen der inneren Erschließung sollen in einem umweltfreundlichen Standard ausgeführt werden; dies bedingt folgende Einzelmaßnahmen:

- Gesamtfahrbahnbreite von 4,50 m zzgl. beidseitigem Bankettstreifen von je 0,20 m;
- Breitfugenpflaster mit bedingter Wasserdurchlässigkeit;
- seitliche Verdunstungsgräben bei Verzicht auf zentrale Entwässerungssysteme;
- Rückstoßwände an den Kopfenden der innerörtlichen Planstraßen;
- Mischfläche als ordnungsrechtliches System.

Nach Fertigstellung der verkehrstechnischen Erschließung sowie nach Bauvollendung der Ferienhäuser soll die Verkehrssituation durch ordnungsrechtliche Maßnahmen zusätzlich verbessert werden (keine vorfahrtsberechtigten Straßen im Plangebiet, mit Ausnahme der zentralen Erschließungsachse, Park- und Halteverbotszonen, tempobegrenzende Maßnahmen sowie Parkplätze für Behinderte usw.).

Im Rahmen der Abwasserentsorgung der Gesamtanlage besteht ein zwingend notwendiger Anschluß an die bereits bestehende Abwasserkläranlage Garz. Dies ist eine wesentliche Zielvorgabe verschiedener Fachbehörden im Rahmen des durchgeführten Raumordnungsverfahrens.

Es besteht das Erfordernis zu Lasten des Investors, die notwendige Druckleitungen (Höhenunterschiede) über eine längere Wegstrecke bereitzustellen und vorzuhalten. Von dieser Entwässerung partizipieren u.a. die alte Ortslage Mellnitz und weitere Baulichkeiten entlang des Streckenabschnitts.

Nach dem Entwurfs- und Offenlegungsbeschluß durch die Gemeindevertretung Poseritz haben zwischen der Amtsverwaltung Garz und den Versorgungsträgern intensiver Fachgespräche stattgefunden. Im Ergebnis ist eine abwassertechnische Anbindung der Ferien- und Freizeitanlage an die Kläranlage Garz sinnvoll und notwendig; auf ein förmliches Planfeststellungsverfahren kann im vorliegenden Falle verzichtet werden.

Durch die Notwendigkeit in der Abwassersituation Höhenunterschiede zu bewältigen, besteht zunächst das Erfordernis, das in der Ferien- und Freizeitanlage anfallende Abwasser am tiefsten Punkt zu sammeln. Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist zudem eine weitere Pumpstation vorgesehen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplanes sieht in einem Teilbereich vor, aufgrund der Gefälle-Situation in westlicher Richtung anfallendes Regenwasser in einer Flachwasserzone, die dem ökologischen Ausgleich dient, zu speichern.

Diese Flachwasserzone dient zudem der Aufwertung bislang ackerbaulich genutzter Fläche und erfährt seine ökologische Wertigkeit im wesentlichen durch den vorzunehmenden Schilfbewuchs.

Aufgrund von Stellungnahmen mehrerer Fachbehörden besteht das Erfordernis, im Plangebiet geeignete Maßnahmen des Hochwasserschutzes vorzusehen. Nach der derzeitigen Entscheidungssituation (Juli/August 1996) hinsichtlich von Überflutungsbereichen ergibt sich folgender Sachstand:

- Es gibt keine abgeschlossenen Planverfahren und somit keine in Kraft getretene Rechtsverordnung über die räumliche Abgrenzung von Hochwasserschutzzonen, Überflutungsbereichen o.ä.
- Es gibt nach dem heutigen Sachstand die Vermutung, daß einzelne Teile des Plangebietes (bezogen auf das Jahrhunderthochwasser) im Überflutungsbereich liegen könnten. Dabei gehen die Vermutungen auf drei Stufen der Hochwasserwahrscheinlichkeit hinaus; die Stufen mit hoher und mittlerer Wahrscheinlichkeit liegen außerhalb des Plangebietes; eine Stufe mit geringer Wahrscheinlichkeit der Überflutung liegt teilweise im Plangebiet (Annahme der Überflutungsgrenze bei 2,7 m über NN).
- Die bisherigen Stellungnahmen von Fachbehörden gehen davon aus, daß die Überflutungsgrenze von 2,70 m über NN nicht überschreiten wird.
- Das zuständige Landesamt erwartet im Rahmen der Verwirklichung der Ferien- und Freizeitanlage die Entgegennahme von Haftungsansprüchen im Falle einer Überflutung ausschließlich durch den Investor.

Die Bestandsaufnahme zur Höhengsituation legt dar, daß nur geringe Teile des Plangebietes unter einer Höhe von 2,70 m liegen und die überwiegenden Teile des Plangebietes bis zu 3,8 m diesen Grenzwert überschreiten.

Vorsorgemaßnahme gegen Überflutung sind Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes und der baulichen Konzeption.

Es gibt als Hochwasserschutz-Maßnahme keine Sicherung des gesamten Plangebietes; dies würde einen erneuten Eingriff in Natur und Landschaft sowie in das ausgewogene Landschaftsbild hervorrufen und zudem die Sicherungsmaßnahme im Bereich der alten Ortslage Mellnitz vor eine komplizierte Situation stellen (Schutzmaßnahmen unter Beachtung bestehender Grünordnungssysteme und hochwertigen Landschaftsteilen).

Es gibt im Vorhaben- und Erschließungsplan Festsetzungen als Vorkehrungen für bauliche Einzelobjekte; das bedeutet, daß die einzelnen Baumaßnahme derart auszuformen ist, daß die maßgebliche Gebäudefunktion (Ferienwohnen, Hotelnutzung, sportliche Nutzungen) über einer gewählten Höhenlinie von 2,85 m zu liegen haben. Der Zuschlag von 0,15 m gegenüber der Sicherungslinie von 2,70 m über NN ist eine Vorsichtsmaßnahme bei Flutwellen.

Verkehrsflächen, Stellplatz- und Parkplatzflächen, der Spielplatz sowie privat genutzte Gärten liegen ohne Veränderung der natürlichen Höhengsituation teilweise im denkbaren Überflutungsbereich. Es wird davon ausgegangen, daß es im Falle einer möglichen Überflutung dieser untergeordneten Bereiche vornehmlich um Belange des Sachschutzes geht. Durch geeignete Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie in den zivilrechtlichen Kaufverträgen haben die spätere Nutzungsgruppen frühzeitig Kenntnis von der Überflutungsmöglichkeiten und den denkbaren Folgen.

Wenn die Hauptnutzung eines Gebäudes nach den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes über 2,85 m liegen, ist eine Unterkellerung oder eine Sockelung des Baulichkeiten nicht auszuschießen. Es ist durchaus möglich, im Rahmen des Unterbaus auch geeignete Vorkehrungen gegen Druckwasser, Überflutung und aufsteigendes Grundwasser zu treffen (Dichtigkeit der Unterkonstruktion, Türen- und Fensteröffnungen mit Vorkehrungen der Wasserdichtigkeit).

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegte Höhenlinie von 2,85 m bezieht sich auf die Oberkante der Rohbaumaßnahme für den Erdgeschoßfußboden. Maßnahmen unterhalb dieser Höhenlinie schließen eine Gebäudefunktion und Bodennutzung in keinster Weise aus; diese baulichen Maßnahmen werden deutlich als konstruktiv-bautechnisches Problem angesehen. Funktionsminderungen sind damit nicht verbunden, wenn in geeigneter Form durch Maßnahmen gegen Schäden aus Überflutung Rechnung getragen wird.

Kapitel 9: Gestaltung des Baugebietes und Freiraumgestaltung

Es ist die Absicht der Gemeinde Poseritz und des Planverfassers, die Gebäudegroßformen von Hotel und Folgeeinrichtungen sowie der Feriensiedlung präzise und nachvollziehbar festzusetzen. Der Gestaltungsplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan verdeutlicht den planerischen Willen des Investors und des Planverfassers.

Dazu gehören als planungsrechtliche Festsetzungen insbesondere die überbaubaren Grundstücksflächen, gegliedert durch Baugrenzen und die Zahl der Vollgeschosse. Zu den gestalterischen Festsetzungen auf der Grundlage der Landesbauordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern zählen besonders die Traufhöhen für überwiegende Bauteile sowie die Dachneigungen.

Mit diesen Festsetzungen sind Flächenwerte und Höhenentwicklungen für sämtliche Gebäude derart festgesetzt, daß Fehlentwicklungen gegenüber dem planerischen Willen nicht die Folge sein werden.

Zu den wesentlichen Elementen, die Bebauungsdichte und somit auch die Dichte der Ferienwohnungen einzugrenzen, zählen u.a. die Mindestgröße einzelner Baugrundstücke.

Die Festsetzung von Mindestgrößen für Baugrundstücke soll unter anderem verhindern, daß durch Kleinparzellierung von Baugrundstücken eine erhöhte Freizeitdichte entsteht, die letztendlich die Feriensiedlung nicht mehr attraktiv machen könnte.

Zu den Gestaltbelangen zählt u.a., daß die Feriensiedlung teilweise in die alte Ortslage von Mellnitz integriert wurde (Lückenbebauung) und daß die großvolumige Hotelanlage einschließlich der sportlichen Einrichtungen sich wesentlich im nördlichen Bereich, auch in Abkehr von empfindlichen Landschaftsteilen orientiert.

Zu den wesentlichen Gestaltelementen zählt auch die baugebietsinterne Grünordnung.

Es ist nicht nur beabsichtigt, Zäsuren zwischen einzelnen Nutzungen in der Form von Strauch- und Baumbepflanzungen vorzusehen; ebenso werden baugebietsinterne Erschließungsstraßen konsequent durch Baumreihen gestalterisch aufgewertet.

Es ist ein wesentliches Ziel des Vorhaben- und Erschließungsplanes, entstehende und schützenswerte Baum- und Gehölzbestände im Plangebiet zu sichern. Ebenso ist die Eingrünung von Stellplätzen und öffentlichen Parkplätzen gestalterisch sinnvoll und damit notwendig.

Zur Gestaltqualität im gesamten Baugebiet trägt auch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs bei. Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird die Absicht des Planverfassers festgesetzt, ruhenden Verkehr teilweise an unempfindlichen Standorten zu bündeln. Das gilt insbesondere für 60 Stellplätze auf privaten Grundstücken, die dem Hotel und den sportlichen Einrichtungen zugehörig sind. Die Stellplatzanordnung in unmittelbarer Nähe zur zentralen Erschließungsachse trägt zum schonenden Umgang mit unbebauten Grundstücken bei.

Es ist planerisch beabsichtigt, daß die einzelnen Ferienhäuser mit einem PKW angefahren werden können; sollte, insbesondere in der Hochsaison, ein Ferienhaus zeitweilig mit zwei PKW's bestückt sein, sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan an einem zentralen Standort öffentliche Sammelparkplätze vor.

Kapitel 10:

Verfahrensablauf des Vorhaben- und Erschließungsplanes und Zeitraum der Maßnahmenverwirklichung

Nach einem Verfahrenserlaß des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zum Ablauf und Entstehung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes hat der Planverfasser für den vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan Mellnitzer Hof einen eigenständigen Verfahrensablauf entwickelt.

Dieser Ablauf beachtet die Grundsätze bei der Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes und integriert das Raumordnungsverfahren, die landesplanerische Beurteilung und die daraus sich ergebenden Konsequenzen für den konkretisierten Vorhaben- und Erschließungsplan.

Bereits im Jahre 1992 gab es einen Aufstellungsbeschluß für den Vorhaben- und Erschließungsplan durch die Gemeindevertretung Poseritz, allerdings basierend auf einem Plangebiet mit einer Größenordnung von 25 ha und einem breiteren Tourismusspektrum. Das Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung erfordert die Aktualisierung des im Jahre 1992 gefertigten Aufstellungsbeschlusses, ohne daß dieser Aufstellungsbeschluß grundsätzlich in Frage gestellt wird.

Der vom Planverfasser ausgearbeitete Verfahrensablauf für den Vorhaben- und Erschließungsplan Mellnitzer Hof ist Anlage dieser Begründung.

Es war die zeitliche Vorstellung der Gemeinde Poseritz, des Investors und des Planverfassers, die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, einschließlich eines Behördentermins, bis Ende 1995 durchzuführen.

Nach Auswertung der Stellungnahme der Träger der öffentlichen Belange hat die Gemeindevertretung Poseritz im Januar 1996 den Aufstellungsbeschuß des Jahres 1992 aktualisiert, eine Abwägung kontroverser Planvorstellungen und Stellungnahmen vorgenommen und in einer weiteren Sitzung den Entwurfs- und Offenlegungsbeschuß gefaßt (25. März 1996).

Die öffentliche Auslegung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist vom 10. Mai 1996 bis zum 10. Juni 1996 durchgeführt worden.

Sofern der Vorhaben- und Erschließungsplan zur Rechtskraft gelangt, ist mit einem Maßnahmenbeginn im Herbst 1996 zu rechnen (Aktualisierung der äußeren Erschließung, Beginn von Bauarbeiten der inneren Erschließung sowie Instandsetzung und Modernisierung der Gebäude in der alten Ortslage von Mellnitz). Aufgrund der Maßnahmengröße und des Bauvolumens ist mit einer Fertigstellung der Gesamtmaßnahme (einschl. ökologischer Ausgleichsmaßnahmen) in den Jahren 2000/2002 zu rechnen.

Kapitel 11:

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 25. Oktober 1995 bis 04. Dezember 1995 (Zusammenfassende Auflistung kontroverser Stellungnahmen)

In der Zeit vom 25. Oktober 1995 bis zum 04. Dezember 1995 haben die Träger öffentlicher Belange vorgezogene Stellungnahmen aufgrund der frühzeitigen Beteiligung abgegeben. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung haben dieselben Träger öffentlicher Belange erneut kontroverse Stellungnahmen zum Vorhaben- und Erschließungsplan abgegeben; sämtliche vom jeweiligen Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes abgegebenen Stellungnahmen (Anregungen und Bedenken) sind von der Gemeindevertretung Poseritz abgewogen und entschieden worden.

Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan listet nur die primären kontroversen Stellungnahmen sowie Anregungen und Bedenken auf (Schlüsselbelange).

Folgende Fachbehörden, Fachreferate oder Fachämter lehnen die Ferien- und Freizeitanlage grundsätzlich ab, oder verlangen erhebliche Modifizierungen bzw. Reduzierungen:

- Naturschutzbund Deutschland e. V., Kreisverband Rügen;
- Staatliches Amt für Umwelt und Natur, Stralsund;
- Landkreis Rügen, Dezernat für Wirtschaft, Umwelt, Bauen, Ordnung, Schule und Kultur;
- Grüne Liga Mecklenburg-Vorpommern e. V.;

- Landesamt für Umwelt und Natur des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Zusammenfassung der Anregungen und Bedenken:

1. Bemängelt wird die fehlende Übereinstimmung der Planinhalte zum Vorhaben- und Erschließungsplan mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Dies betrifft insbesondere die fehlende Einbeziehung der Ortslage Mellnitz in die bauliche Gesamtmaßnahme sowie den Flächenverbrauch nördlich der alten Ortslage.

2. Der Landschaftsverbrauch aus der Ferien- und Freizeitanlage ist zu hoch; zu bemängeln ist ferner die Nähe des Vorhabens zu anerkannten Schutzgebieten, zu Brutstätten und zum Europäischen Vogelschutzgebiet.

3. Die Gesamtanlage verändert später das Orts- und Landschaftsbild; zudem fehlt es an Verhältnismäßigkeit von bebauter Ortslage und zusätzlichen Baumaßnahmen.

4. Große Bauprojekte wie das Hotel und die sportlichen Einrichtungen lassen sich nicht dezent in die alte Ortslage von Mellnitz und in die freie Landschaft integrieren; sie entsprechen nicht dem Maßstab einer behutsamen Abrundung der alten Ortslage.

5. Gegenüber früheren Konzeptionen ist die Flächenreduzierung des Vorhabens und des reduzierten touristischen Spektrums immer noch nicht landschaftsverträglich genug.

6. Die Gesamtmaßnahme hat zu hohe Dichtewerte und entspricht damit nicht den dörflichen Strukturen des Landes Mecklenburg-Vorpommerns und der Insel Rügen.

In mehreren öffentlichen Sitzungen der Gemeindevertretung Poseritz sind diese maßgeblichen Konfliktpunkte und eine Vielzahl untergeordneter Konfliktpunkte vorgetragen, diskutiert und abgewogen worden.

Im Rahmen dieser Abwägung hat die Gemeindevertretung Poseritz auch die Widersprüchlichkeit und fehlenden Machbarkeit der landesplanerischen Beurteilung vom 10.03.95 kritisch beurteilt.

In seiner Gesamteinschätzung kam die Gemeindevertretung Poseritz unter Abwägungsaspekten zu folgenden Endresultaten:

1. Die Oberziele der landesplanerischen Beurteilung werden als nicht zu diskutierende Vorgabe der Raumordnung und Landesplanung akzeptiert. Zu den Oberzielen zählen insbesondere die Kapazitäten der Ferien- und Freizeitanlage von 380 Betten, daß Erfordernis eines Hotels sowie sportliche Einrichtungen und den Verzicht auf Einrichtungen des Dauerwohnens.

2. Im Bereich der Flächenkomprimierung, der Beanspruchung von hochwertigen Landschaftsteilen, der zusätzlichen Verdichtung der alten Ortslage von Mellnitz sowie der behutsamen Einfügung der Gesamtanlage in die alte Ortslage von Mellnitz und in die freie

Landschaft wird die landesplanerische Beurteilung in Frage gestellt.

3. Teile der alten Ortslage von Mellnitz werden in die Konzeption des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit einbezogen, auch wenn aktuelle Maßnahmen (außer Maßnahmen der Substanzerhaltung) in der Konzeption des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht beabsichtigt sind (abgesehen vom Ansiedlungswunsch eines landwirtschaftlichen Betriebes).

4. In einer Beanspruchung ökologisch wertvoller Flächen im Osten, Westen und Süden der alten Ortslage von Mellnitz (siehe Biotopkartierung) soll nach dem Willen der Gemeindevertretung nicht stattfinden.

5. Zur weitgehenden Wahrung des dörflichen Charakters der alten Ortslage soll nur eine geringe Verdichtung durch bauliche Lückenschließung stattfinden.

6. Die wesentlichen Potentiale der Ferien- und Freizeitanlage erstrecken sich auf ackerbaulich genutzten Flächen nordwestlich der alten Ortslage von Mellnitz.

7. Bei der Gesamtkonzeption ist zu sichern, daß schützenswerte Baum- und Strauchbestände nicht vernichtet werden.

8. Die vorbeugenden Maßnahmen des Hochwasserschutzes legen ihre Priorität deutlich auf Personenschutz; Sach- und Objektschutz wird nachrangig zu behandeln sein.