

Begründung zur Satzung der Gemeinde Sagard über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 für die Hotel-Ferienanlage „Wilder Schwan“

1. Allgemeines

1.1 Charakteristik des Plangebietes

Die Ortschaft NeuhoF, bestehend aus zwei im Außenbereich liegenden Siedlungssplittern, befindet sich im Westen der Gemeinde Sagard auf der Insel Rügen. NeuhoF liegt unmittelbar am Jasmunder Bodden und ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Ostrügen“. Die vorhandenen Haus- und Hofbereiche der Wohn- und Ferienhäuser sowie die Grünland- und Ackerflächen in den Randbereichen beherrschen das Ortsbild. Daneben beeinträchtigen die Anlagen von zwei ehemaligen Kinderferienlagern das Erscheinungsbild in NeuhoF, da diese derzeit nicht genutzt werden und dementsprechend ihre Gebäude und Freiflächen einen ungepflegten Eindruck hinterlassen.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (V- u. E-Plan) liegt am nördlichen Rand des östlichen Teils von NeuhoF und umfaßt mit den Flurstücken 4/1 und 4/6 a der Flur 1 der Gemarkung NeuhoF ca. 4.965 m². Diese Grundstücke im Eigentum des Vorhabenträgers umfassen neben den Flächen des ehemaligen Kinderferienlagers der WEROB GmbH Wernigerode (Flurstück 4/1), welches durch den Umbau und die Neubebauung der alten Hofstelle entstand, eine ca. 550 m² große Teilfläche des Flurstückes 4/6 (4/6 a). Diese Fläche wurde erworben, um dem geplanten Vorhaben ausreichende Freiflächen zuzuordnen, da der Gebäudebestand bereits auf die Flächen dieses Flurstückes reicht.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Sagard übernimmt gemäß dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Bereich Vorpommern die Funktion eines ländlichen Zentralortes. Die Ortschaft NeuhoF nimmt dabei innerhalb des ländlichen Raumes um Sagard in erster Linie Wohn- und Freizeitfunktionen wahr und ist aufgrund der bereits vorhandenen, wenn auch momentan nicht genutzten, größeren Gebäude der ehemaligen Ferienlager und Hofstellen sowie der exponierten Lage direkt am Jasmunder Bodden auch für in einem kleinen Maßstab betriebene Beherbergungsbetriebe geeignet. Dabei soll sich die maßvolle Entwicklung auf die Umnutzung und Erneuerung der vorhandenen Gebäude beschränken.

Mit dem vorliegenden V- u. E-Plan wird die rechtliche Grundlage für ein dem Fremdenverkehr dienendes Bauvorhaben geschaffen, das ansonsten aufgrund der Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB nicht zulässig wäre.

Die Weiternutzung vorhandener Bebauung erfolgt in vergleichbarer Art, nämlich als Freizeit- bzw. Fremdenverkehrsnutzung, wie dies bisher mit dem Ferienlager der Fall war. Die neue Hotel-Ferienanlage mit 12 Apartments, Gastronomiegebäude mit Restaurant, Schwimmbad, Kegelbahn und Betreiber- und Bedienstetenwohnungen entsteht an gleicher Stelle der Gebäude des ehemaligen Ferienlagers. Damit werden die Voraussetzungen für ein ganzjährig nutzbares Potential von ca. 36 Fremdenbetten einschließlich der dazugehörigen Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen geschaffen, die in einem begrenzten Umfang auch von den Gästen der übrigen in NeuhoF vorhandenen Ferienwohnungen und -häuser genutzt werden können.

Das Konzept entspricht den gemeindlichen Absichten zur Schaffung von saisonverlängernden Maßnahmen zur Sicherung eines ganzjährigen Tourismusangebotes mit den entsprechenden positiven wirtschaftlichen Auswirkungen für Sagard. Dieses Konzept war bereits frühzeitig Entscheidungsgrundlage für die Gemeinde, als sie dem Vorhabenträger für den Erwerb des ehemaligen Kinderferienlagers von der Treuhandanstalt das Einvernehmen erteilte. Lt. Stellungnahme des Landkreises Rügen vom 15.01.1997 als Träger öffentlicher Belange zum V.- u. E-Plan bestehen aus touristischer Sicht gegen dieses Vorhaben keine Bedenken.

Von den ursprünglich fünf vorhandenen Gebäuden, die durch die Um- und Neubebauung einer ehemaligen Hofstelle entstanden, existieren derzeit noch vier. Vom fünften Gebäude ist nur noch das Fundament vorhanden. Das neu geplante Vorhaben wird drei Gebäude umfassen, so daß ein weiteres Gebäude des Ferienlagers abgerissen wird. Damit bleibt das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des derzeit vorhandenen Umfangs. Bei der Festlegung der Baukörperlängen wurde sich an den auf dem Grundstück und den in unmittelbarer Nähe vorhandenen Gebäuden orientiert. Die Abmessungen der geplanten Gebäude entsprechen annähernd denen der in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches vorhandenen Scheunen. Die südlich gelegene Scheune ist 12,05 m breit und 30,10 m lang, die östlich gelegene Scheune ist 11,50 m breit und 27,00 m lang. Beide Scheunen sind zweigeschossig. Die geplanten Gebäude passen sich in ihren Abmessungen dem Ortsbild in diesem Bereich Neuhofs an. Die gewählte Größe und Stellung der geplanten Gebäude zueinander sichert außerdem den späteren Betrieb des Vorhabens. Darüberhinaus wird durch die Größe der Gebäude sichergestellt, daß das geplante Vorhaben keine bisher un bebauten Flächen in Anspruch nimmt. Hierbei wurden die Belange des Naturschutzes und der Landschaft höher bewertet als die Anpassung an ein kleinteilig bebautes Ortsbild.

Die neuen Gebäude erhalten dem Orts- und Landschaftsbild entsprechende Fassadengestaltungen, Dachneigungen und Farbgebungen und stellen mit der östlich und außerhalb des Geltungsbereiches liegenden leerstehenden Scheune das ursprüngliche Erscheinungsbild der historischen Hofstelle wieder her. Dabei wird ein Gebäude an gleicher Stelle, aber in leicht veränderter Lage errichtet, da das derzeitige Gebäude auf Grund der gedrehten Lage zur ansonsten rechtwinkligen Hofanlage das Ortsbild stört. Durch den Abriß von Leichtbau- baracken mit flachgeneigten verbundbestgedeckten Dächern und den Ersatz durch verputzte bzw. mit Holzfachwerk versehene Gebäude mit steiler geneigten Dächern mit Tonziegeldeckung wird das Ortsbild verbessert und die Gebäude verträglich in das Landschaftsbild eingefügt.

2. Rechtliche Grundlagen

Die gesamte Ortslage Neuhof ist dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Eine Bebauung wäre demnach nur für privilegierte Vorhaben entsprechend § 35 Abs. 1 Nr. 1 bis 6 zulässig. Derartig privilegierte Vorhaben sind beispielsweise Gebäude für Land- oder forstwirtschaftliche Betriebe, Gebäude, die einem Landwirt zu Wohnzwecken dienen oder Anlagen, die dem Fernmeldewesen oder sonstigen öffentlichen Versorgungseinrichtungen dienen. Wohnbebauung oder die geringfügige Erweiterung vorhandener Wohngebäude sind nicht zulässig.

Mit der Satzung über den V- u. E-Plan werden die planungsrechtlichen und vorhabenbezogenen Voraussetzungen zur Bebauung eines ca. 4.965 m² großen Grundstückes geschaffen, ohne der Ortschaft Neuhof den Charakter einer im Zusammenhang bebauten Ortslage zu geben.

Die Satzungsteile über die örtlichen Bauvorschriften werden auf der Grundlage des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern erlassen und gem. § 7 Abs. 1 Satz 4 BauGB-MaßnG in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB Bestandteil des V- u. E-Planes.

Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986, (zuletzt geändert durch Art. 2 MagnetschwebbahnplanungsG vom 23. November 1994), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12. März 1987 (zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993), Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990, Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28. April 1993, Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26. April 1994.

3. Inhalt der Satzung

Die Festsetzungen des V- u. E-Planes in Zeichnung und Text entsprechen der möglichst weitgehenden und konkreten Bestimmung des geplanten Vorhabens, basierend auf dem aktuellen Bearbeitungsstand der Gebäudeplanung.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bestimmen die geplanten unterschiedlichen Nutzungen der Hotel-Ferienanlage in ihrer Bandbreite und in ihrer Anzahl. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung berücksichtigen über die geplanten Baukörper und befestigten Grundstücksteile hinaus einen geringen Spielraum, der auf Grund der noch nicht vollständig abgeschlossenen Ausführungsplanung sowie zur Berücksichtigung möglicher Auflagen des Baugenehmigungsverfahrens notwendig ist. So können sich z. B. auf Grund des konstruktiven Aufbaus der Außenwände geringfügige Änderungen der Baukörpermaße und auf Grund der notwendigen Rettungswege Änderungen der Lage und Dimensionierung der Wegeflächen ergeben.

Die südöstliche Gebäudeecke des Appartementgebäudes 2 wird gegenüber dem bestehenden Gebäude soweit zurückgenommen, daß sie nunmehr auf der Grundstücksgrenze liegt und nicht mehr in das angrenzende Flurstück hinein ragt. Die Wiedererrichtung dieses Gebäudes an gleicher Stelle zur Wahrung des städtebaulichen Ensembles bedingt, daß Teile der Abstandsflächen außerhalb des Grundstückes auf dem dort verlaufenden Weg liegen. Der V- u. E-Plan nutzt hier die gem. § 6 Abs. 15 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) gegebene Möglichkeit zur Unterschreitung der Abstandsflächen gegenüber dem vorhandenen Weg, da die ausreichende Beleuchtung und Belüftung des Gebäudes gewahrt und die Anforderungen des Brandschutzes unberührt bleiben. Außerdem kann auch der § 6 Abs. 2 der LBauO M-V angewendet werden, da die Abstandsfläche nicht über die Mitte des öffentlichen Weges hinausragt.

Die Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern beinhalten eine möglichst geringe Versiegelung der Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Wege, gewährleisten die Versickerung des Regenwassers und minimieren damit den Eingriff in Wasser- und Bodenhaushalt. Die weiteren Festsetzungen dienen neben dem Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft dem harmonischen Einfügen der neu gestalteten Freiflächen in das Landschaftsbild. (vgl. Kap. 6)

Im Zusammenhang mit dem V- u. E-Plan erläßt die Gemeinde auf der Grundlage des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern einige wesentliche baugestalterische Vorschriften. Diese enthalten einen geringen Spielraum der zulässigen Materialien und Farben, da eine exakte Festlegung über die Gestaltung der Gebäude und der Freiflächen zum derzeitigen Planungsstand (Bauantrag) noch nicht erfolgen kann und sich erst im Rahmen der detaillierteren Erarbeitung des Vorhabens (Ausführungsplanung) ergeben werden. Alle Festsetzungen tragen dazu bei, das Vorhaben unter Berücksichtigung des historischen Baubestandes in Neuhof verträglich in das Ortsbild einzufügen. So sind bei den Gebäuden die Gestaltungsmöglichkeiten für die Fassaden in Material und Farbe und für die Dächer in Art, Neigung, Material und Farbe eingeschränkt. Technische Nebenanlagen sind einzugrünen oder mit Holz zu verkleiden. Die Gestaltungsmöglichkeiten für Einfriedungen werden beschränkt.

4. Verkehrserschließung

Zur verkehrlichen Erschließung kann auf die bereits vorhandenen Wege zurückgegriffen werden. Überörtlich ist Neuhof über die vorhandene asphaltierte Straße (Kap-Straße) von Polchow in Richtung Sagard, sowie über Vorwerk an die Bundesstraße 96 in Richtung Bergen angeschlossen. Von der Kap-Straße zweigt der öffentliche Schotterweg (Flurstück 3 u. 7, sowie teilweise 4/6 b), der durch Neuhof führt, ab und sichert die straßenverkehrliche Erschließung des Vorhabens. Dieser Weg verbleibt in seinem Zustand als befestigte und geschotterte Fläche und wird, sofern die Erschließungs- und Bauarbeiten dies erfordern, vom Vorhabenträger in der vorhandenen Qualität wiederhergestellt.

5. Technische Ver- und Entsorgung

5.1 Wasser und Abwasser

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluß an das im Ort vorhandene Netz des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen gewährleistet. Der auf dem Grundstück vorhandene Anschluß des Kinderferienlagers wird dazu weiterhin benutzt und mit einem neuen Hausanschluß verbunden. Der Zweckverband erteilte am 18.09.1996 auf Antrag des Vorhabenträgers die Genehmigung für die Wasserversorgung des Vorhabens. Dadurch ist die Erschließung in Bezug auf die Versorgung mit Trinkwasser gesichert.

Die notwendige Löschwassermenge kann nicht in ausreichendem Umfang aus dem Leitungsnetz gewährleistet werden. Daher umfaßt das Vorhaben die Anlage eines als Löschwasserentnahmestelle geeigneten Teiches. Der Nachweis über die entsprechende Eignung erfolgt im Bauantragsverfahren durch die detaillierten Ausführungen zur technischen Gestaltung des Teiches.

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen ist vom 09.11.1994 bis zum 09.11.1999 mit Bescheid der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen von der Entsorgungspflicht in Neuhof freigestellt. Für die Dauer dieser Freistellung können entsprechende private Anlagen gebaut bzw. genutzt werden. (Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen als TöB zum V- u. E-Plan, 20.12.1996)

Das Vorhaben erhält eine ausreichend dimensionierte Kleinkläranlage, für die im V- u. E-Plan ein entsprechender Standort festgesetzt wird. Im Jahr ist im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit einem Abwasseranfall von 1524 m³ zu rechnen. Dies entspricht im Jahresdurchschnitt einem Einwohnergleichwert (EGW) von 28. Als Kläranlage soll eine Tropfkörperkläranlage nach DIN 4261 Teil 2 mit vollbiologischer Reinigung errichtet werden. Die Anschlußgröße der Kläranlage beträgt maximal 50 EGW, so daß für die Errichtung der Anlage keine Genehmigung gem. § 38 Abs. 1 Landeswassergesetz erforderlich ist. Die Steuerung der Kläranlage wird so ausgelegt, daß in den Wintermonaten eine kleinere Rücklaufmenge (geringerer Abwasseranfall) eingestellt werden kann. Die im Gaststättenbereich anfallenden Abwässer werden über einen Fettabscheider gem. DIN 4040 der Abwasserbehandlungsanlage zugeführt. Desweiteren sind entsprechende Probenahme-schächte vorgesehen.

Im Rahmen der technischen Erschließungsplanung wird nachgewiesen, daß die Kapazität und Reinigungsleistung auch bei voller Belastung im Sommer den Anforderungen gerecht wird. (Stellungnahme der Grünen Liga M-V als TöB zum V- u. E-Plan, 13.12.1996)

Die Ableitung des geklärten Wassers erfolgt, wie bereits beim Kinderferienlager, über eine Freigefälleleitung DN 150 mit einem Auslaufbauwerk in die vorhandene Vorflut, den Graben L 110 „Neuer Bach“ auf dem Flurstück 39 der Flur 2, Gemarkung Neuhof. Entsprechende wasserrechtliche Genehmigungen werden vom Vorhabenträger bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen beantragt, die Planunterlagen zusätzlich mit dem Wasser- und Bodenverband „Rügen“ abgestimmt und die detaillierte Ausführung im Bauantragsverfahren nachgewiesen. Der Graben L 110 entwässert über ein Schöpfwerk. Der Betreiber der geplanten Hotel-Ferienanlage „Wilder Schwan“ wird vom Wasser- und Bodenverband „Rügen“ anteilmäßig an den Betriebskosten dieses Schöpfwerkes beteiligt. (Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes „Rügen“ als TöB zum V- u. E-Plan, 16.12.1996)

Für das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist keine Ableitung in die Vorflut oder ähnliches vorgesehen. Das auf Dach- und Freiflächen anfallende Oberflächenwasser wird gem. der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 und 3.2 auf dem Grundstück versickert. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser kann außerdem einer weiteren Nutzung (Zisternen) zugeführt werden.

5.2 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischem Strom wird durch die Erweiterung der vorhandenen Mittel-/Niederspannungsanlagen durch das Energieversorgungsunternehmen HEVAG ermöglicht. Für diese Erweiterung sind im öffentlichen Raum entsprechende Flächen zur Verfügung zu stellen.

Im Geltungsbereich des V- u. E-Planes sind elektrotechnische Anlagen des Energieversorgungsunternehmens HEVAG vorhanden. Die Anlagen dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen und der öffentlichen Versorgung nicht unter-/überbaut werden. Sie sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o. ä. freizuhalten und können bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu Lasten des Verursachers verlegt werden. Bei Kreuzungen und Näherungen sind die Bestimmungen gem. DIN VDE 0100, 0210, 0211, 0298 und DIN 1998 einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine Einweisung durch einen Netzmeister der HEVAG notwendig. Die HEVAG ist rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren.

Der Vorhabenträger hat rechtzeitig vor Baubeginn einen Antrag auf die Versorgung des geplanten Vorhabens mit Elektroenergie bei dem Energieversorgungsunternehmen HEVAG zu stellen. Diesem Antrag sind ein maßstabsgerechter Lageplan (M 1:500), eine Flurkarte (M 1:2.000) sowie Unterlagen, aus denen die Versorgungsstruktur bzw. der Leistungsbedarf hervorgeht, beizufügen. Im Ergebnis der Planung wird dem Vorhabenträger durch das Versorgungsunternehmen HEVAG eine Vereinbarung zur Erschließung des Gebietes angeboten. (Stellungnahme der HEVAG als TöB zum V- u. E-Plan, 02.01.1997)

Die Versorgung Neuhofs mit Erdgas aus dem Netz der EWE ist derzeit noch nicht vorgesehen. Es liegen auch keine entsprechenden Planungen vor (Stellungnahme der EWE als TöB zum V- u. E-Plan, 09.12.1996). Zur Versorgung des Vorhabens wird ein entsprechender Flüssiggastank errichtet. Sollte das Erdgasnetz der EWE zu einem späteren Zeitpunkt ausgebaut werden, wird die Versorgung des Vorhabens aus dem Netz der EWE erfolgen.

5.3 Kommunikation

Ein kurzfristiger Ausbau des Fernsprechnetzes der Telekom in Neuhof ist geplant und sichert damit auch entsprechende Anschlüsse für das Vorhaben.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens jedoch 8 Monate vor Baubeginn unter Vorlage der verbindlichen Straßenbaupläne der Deutschen Telekom AG schriftlich angezeigt wird. Die Unterlagen sind an die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Neubrandenburg, Ressort aKrGr SuN KlP, Zum Klärwerk 2, 18147 Rostock/Überseehafen zu senden.

Durch das geplante Vorhaben wird der Richtfunkverkehr der Deutschen Telekom AG nicht beeinträchtigt.

Um Beschädigungen an den Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG auszuschließen, sind durch die Bauausführenden spätestens 2 Wochen vor Baubeginn aktuelle Informationen über bereits vorhandene Fernmeldeanlagen bei der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Neubrandenburg, BZN 65/3, Alleestraße 27, 18581 Putbus einzuholen. (Stellungnahme der Deutschen Telekom AG als TöB zum V- u. E-Plan, 03.01.1997)

Die Briefzustellung erfolgt durch die Deutsche Bundespost.

5.4 Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Rügen durch das beauftragte Entsorgungsunternehmen.

Im gesamten räumlichen Geltungsbereich des V- u. E-Planes sind keine Altlastverdachtsflächen erfaßt. (Stellungnahme des Landkreises Rügen als TöB zum V- u. E-Plan, 15.01.1997)

6. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

6.1 Aufgabe und Zielsetzung

Gemäß §§ 8 und 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Eingriffe in den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild durch entsprechende Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Die geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes ist als ein solcher Eingriff zu werten, wenn durch das Vorhaben die Beeinträchtigung der Schutzgüter höher liegt, als durch den derzeitigen Bestand.

Zur Erhaltung von Bäumen gilt die Baumschutzverordnung und während der Baumaßnahme gilt die DIN 18 920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen.

6.2 Bestandsaufnahme

Im Geltungsbereich des Plangebietes von 4.965 m² sind 1.150 m² durch vorhandene Bebauung, einem Fundament, eine Kleinkläranlage und Betonplatten ehemaliger Terrassen und Wege zwischen den Gebäuden versiegelt.

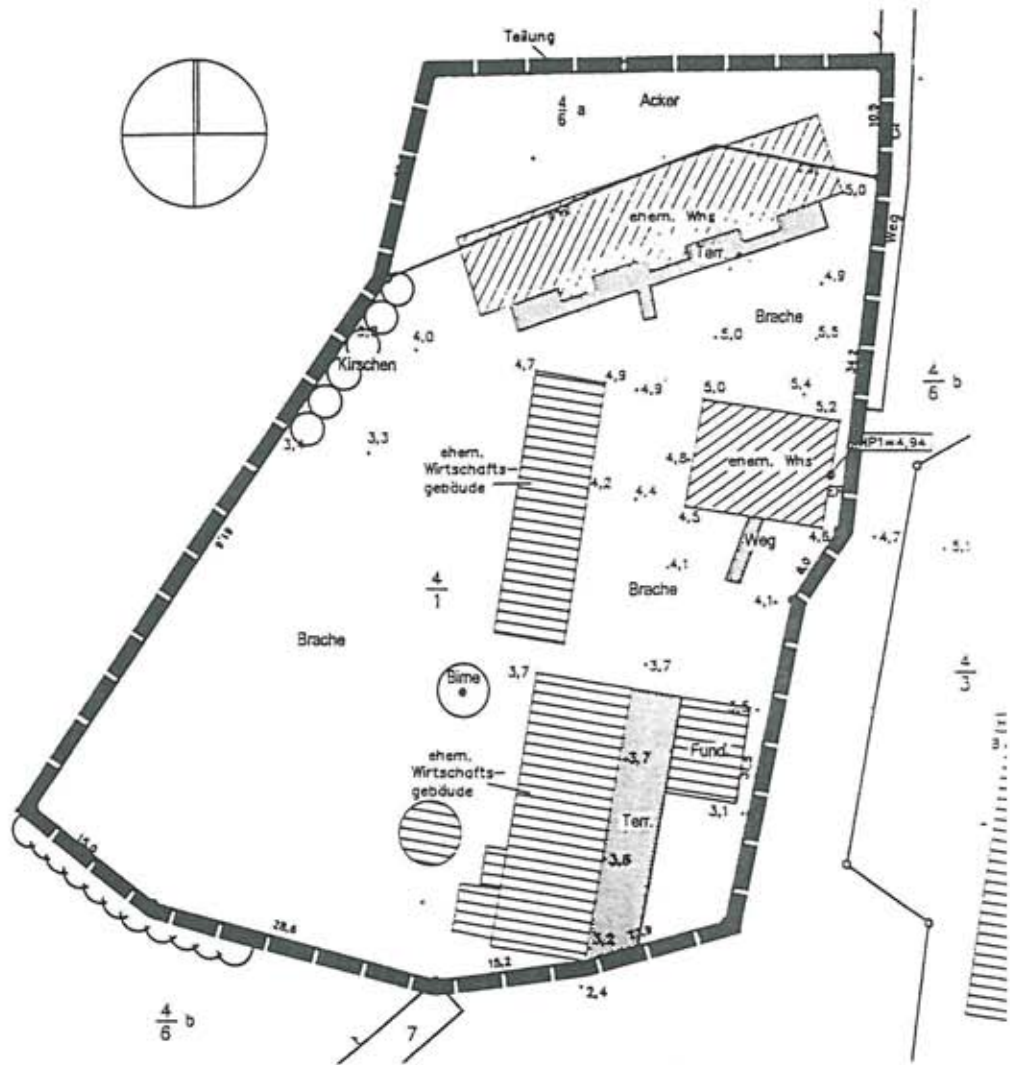
Bestandserhebungen auf den brachliegenden Freiflächen rings um die Gebäude ergaben folgenden Bewuchs: dominierend sind *Urtica dioica* (Brennnessel), *Carum carvi* (Kümmel), *Cirsium arvense* (Kratzdistel), weiterhin wachsen hier *Aegopodium podagraria* (Giersch), *Artemisia vulgare* (Beifuß), *Achillea millefolium* (Schafgarbe); *Rumex acetosa* (Wiesen-Sauerampfer), *Rumex stenophyllus* (Schmalblättriger Ampfer), *Leontodon autumnalis* (Herbstlöwenzahn), *Trifolium dubium* (Kleiner Klee), *Trifolium pratense* (Roter Klee), *Ranunculus repens* (Kriechender Hahnenfuß), *Plantago major* (Breitwegerich), *Plantago lanceolata* (Spitzwegerich), verschiedene Gräser und einzelne Pflanzen an *Potentilla anserina* (Fingerkraut) und *Epilobium hirsutum* (Weidenröschen). An den Gebäuden stehen vereinzelt *Sambucus nigra* (Holunder) und eine Rose (*Rosa canina*). Eine *Rosa rugosa* (Rose) und *Alchemilla vulgaris* (Frauenmantel) in Hausnähe sind die letzten Überbleibsel ehemaliger Schmuckrabatten.

An den Grundstücksgrenzen gibt es einige Laubgehölzbestände: im Nordwesten steht eine Reihe niederstämmiger Sauerkirschen, die zum Erhalten festgesetzt werden. Der obere Kronenbereich der Kirschen weist viel Totholz auf, hier ist daher ein fachgerechter Schnitt erforderlich. Im Südwesten befindet sich eine freiwachsende Hecke mit *Sambucus nigra* (Holunder), *Salix caprea* (Weiden) und Obst (Pflaumen). Sie gilt als erhaltenswert, liegt jedoch schon außerhalb des Geltungsbereiches. Nahe dieser Hecke stehen zwei abgestorbene Birnbäume.

Nahe des ehemaligen südlichen Wirtschaftsgebäudes befindet sich ein alter Birnbaum mit einem Stammdurchmesser von 60 cm. Der nördliche Teil des Geltungsbereiches gehört zu der derzeit bewirtschafteten angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche.

Bei dem anstehenden Boden handelt es sich um lehmigen Sand bis sandigen Lehm.

Die Flächen außerhalb des Geltungsbereiches um das Plangebiet herum werden im Norden, Nordwesten und im östlichen Bereich landwirtschaftlich genutzt. An der östlichen Grenze der ehemaligen Ferienanlage verläuft ein geschotterter Weg. Südwestlich des Plangebietes wachsen verschiedene Bäume und Sträucher. Hier befindet sich der Graben „Neuer Bach“.



Bestandsplan

Maßstab 1 : 750

6.3 Maßnahmen der Grünordnung

Um den Eingriff durch die geplante Bebauung so gering wie möglich zu halten, werden im Geltungsbereich Bäume und Sträucher einheimischer Arten gepflanzt. Die Pflanzenarten, Mengenangaben und die Mindestangabe von Größe bzw. Stammumfang der zu pflanzenden und dauerhaft zu erhaltenden Gehölze sind im Geltungsbereich durch den Teil B-Text des Vorhaben- und Erschließungsplanes festgesetzt. Der geplante Teich soll als Feuerlöschteich genutzt werden. Ausgenommen der Löschwasserentnahmestelle sind die Ufer naturnah mit einem Böschungswinkel von maximal 10-15° auszuformen und entsprechend zu bepflanzen. An den Grundstücksgrenzen zur offenen Landschaft erfolgt zur Eingliederung der geplanten Bebauung in diese eine Bepflanzung mit einheimischen Sträuchern als freiwachsende Hecke.

Da es sich um die Wiederinbetriebnahme einer Ferienanlage handelt und der Grad der Versiegelung kaum steigt, ist keine Zusatzbelastung in Bezug auf den Naturhaushalt zu erwarten. Eine Beeinträchtigung der vorkommenden Tierarten ist eher unwahrscheinlich, wenn auch potentiell eine Beunruhigung möglich ist. Die Zahl der Stellplätze für Pkw wird so gering wie möglich gehalten und nur mit wassergebundenen Materialien befestigt oder gepflastert. Das anfallende Niederschlagswasser verbleibt auf dem Grundstück, dadurch sind keine negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten.

6.4 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Für das Land Mecklenburg-Vorpommern gibt es kein eigenes Bilanzierungsmodell zur Regelung von Eingriff und Ausgleich. Naturräumlich betrachtet erscheint es daher sinnvoll, die Bilanzierung für das Untersuchungsgebiet nach dem Modell Schleswig-Holsteins zu erstellen.

Grundlage zur Ermittlung des Eingriffs sind folgende Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes:

- Die Bebauung erfolgt unter voller Ausnutzung des Maßes der baulichen Nutzung mit einer Grundfläche von 1.280 m².
- Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen betragen bei voller Ausnutzung 1.100 m².
- Die Flächen der Zufahrten, Stellplätze u.ä. sind so wasserdurchlässig zu gestalten, daß hier nur eine 50%ige Beeinträchtigung der Bodenfunktion erfolgt.

Daraus ergibt sich eine Versiegelung von 1.830 m². Dem stehen folgende Grünordnungsmaßnahmen gegenüber:

- Pflanzung von 31 Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, ein Baum wird mit 25 m² in die Bilanz eingerechnet,
- Anpflanzen einer freiwachsenden Hecke zur offenen Landschaft (mind. 370 m²) und weiterer Sträucher auf insgesamt mind. 620 m²; anstelle der Sträucher können auch auf 200 m² Bäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm gepflanzt werden, wobei pro 25 m² Strauchpflanzung ein Baum zu pflanzen ist,
- naturnahe Gestaltung und Ausformung des Teiches.

Ausgangszustand des Untersuchungsgebietes:

Biotoptyp	Fläche in m ²	Grundwert	Flächenwert in m ²
versiegelte Fläche	1.150	0,0	-
Acker	340	1,0	340,0
brachliegende Gartenflächen	3.475	1,5	5.212,5
Gesamtflächenwert A	4.965		5.552,5

Zustand gemäß den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes:

Biotoptyp	Fläche in m ²	Grundwert	Flächenwert in m ²
versiegelte Fläche	1.830	0,0	-
Zier- und Nutzgärten	2.225	1,2	2.670,0
geschnittene Hecke/Sträucher	250	1,5	375,0
feiwachsende Hecke	370	2,5	925,0
Kleingewässer	290	3,0	870,0
Einzelbäume, 31 Stck. x 25 m ²			775,0
Gesamtflächenwert B	4.965		5615,0
Bilanz B - A			62,5

Entsprechend der Bilanzierung wird der Eingriff durch die geplante Bebauung und die Bindung der textlich festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen so gering wie möglich gehalten und ausreichend ausgeglichen, so daß keine nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt.

7. Nachrichtliche Übernahmen

In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches des V- u. E-Planes sind dem Landesamt für Bodendenkmalpflege mehrere Bodendenkmale bekannt, deren genaue Ausdehnungen bislang nicht ermittelt werden konnten. Daher sind folgende Auflagen zu beachten:

1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVbl. M-V Nr 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
2. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

(Stellungnahme des Landesamtes für Bodendenkmalpflege als TöB zum V- u. E-Plan, 25.11. 1996; Stellungnahme des Landkreises Rügen als TöB zum V.- u. E-Plan, 15.01.1997)

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des V.- u. E-Planes ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Ostrügen“. (Stellungnahme des Landkreises Rügen als TöB zum V.- u. E-Plan, 15.01.1997)

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können zeitweilig Lärm- und Geruchsmissionen auf das Plangebiet einwirken, die im ländlichen Raum hinzunehmen sind (Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft Stralsund als TöB zum V- u. E-Plan, 09.12.1996). Diese Beeinträchtigungen resultieren nicht aus Anlagen zur Tierhaltung, sondern aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der hier vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes bestehen gegen den V.- u. E-Plan keine Bedenken. Die gesetzlichen Bestimmungen, Richtwerte und Normative der Kommunal- und Umwelthygiene werden durch den V.- u. E-Plan eingehalten. (Stellungnahme des Landkreises Rügen als TöB zum V.- u. E-Plan, 15.01.1997)

8. Sonstiges

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung des Vorhabens nicht notwendig. Der entsprechende Erwerb von Teilen des Flurstückes 4/6 erfolgte bereits durch den Vorhabenträger. Ein entsprechender Eigentumsnachweis durch Grundbucheintrag wurde vor dem Abschluß des Durchführungsvertrages und vor dem Satzungsbeschluß über den V- u. E-Plan erbracht.

Der vorhandene öffentliche Weg und die Trinkwasserleitung stellen die ausreichende öffentliche Erschließung sicher, so daß außerhalb des Grundstückes des Vorhabenträgers (Geltungsbereich) nur zur Errichtung von Hausanschlüssen die sonstigen Versorgungsträger tätig werden müssen. Die Wiederherstellung der öffentlichen Verkehrsflächen wird, sofern die Erschließungs- und Bauarbeiten dies erfordern, der Gemeinde vom Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zugesichert.

Für die Gemeinde Sagard entstehen mit der Durchführung des V- u. E-Planes keine Kosten. Sämtliche durch die Planung und Errichtung des Vorhabens und seiner Erschließung entstehenden finanziellen Aufwendungen werden, verbindlich geregelt im Durchführungsvertrag, vom Vorhabenträger Herrn Dr. H. A. Fichter, Mathias-Claudius-Straße 4, 60431 Frankfurt/Main erbracht.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich spätestens drei Monate nach Rechtskraft des V- u. E-Planes einen Bauantrag zu stellen und spätestens drei Monate nach Zugang der rechtswirksamen Baugenehmigung mit der Errichtung des Vorhabens und seiner Erschließung zu beginnen.

Die grünordnerischen Maßnahmen müssen vom Vorhabenträger spätestens ein Jahr nach Nutzungsbeginn der Hotel-Ferienanlage fertiggestellt sein. Bei Ausnahmefällen kann diese Umsetzungsfrist um ein Jahr verlängert werden.

Sagard, den 13.02.1997




Schroeder, Bürgermeister

planung: blanck.

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz
Ossenreyerstraße 49 a, D-18439 Stralsund
Tel. 03831-28 05 22 Fax. 03831-28 05 23