

Im weiteren Verlauf des Planverfahrens schieden die drei ersten Standorte u.a. aus folgenden Gründen aus:

1. Nähe zum Nationalpark
2. Negative Emissionsauswirkungen
3. Ungünstige verkehrstechnische Anbindungen

Der vierte Standort ist, nördlich der Ferienhausgebiete, an der Haupteinfahrtsstraße zum Hotel geplant. Dieser Standort wurde gewählt, da er von den Ferienhäusern und dem Hotel gleich gut erreichbar ist. und ebenfalls für auswärtige Besucher, über die Landstraße Sagard-Glowe, unproblematisch erreicht werden kann. Damit sich der äußere Besucherverkehr nicht störend auf die Ferienanlage und den Ort Neddesitz auswirkt wurden ausreichende "Auffangparkplätze" im Bereich der SO-Gebiete ausgewiesen.

Ein weiterer Grund für diese Standortwahl war auch die Tatsache, daß die baulichen Anlagen der Ferienanlage mit denen der Hotelanlage verbunden werden können und dadurch eine bauliche Einheit entstehen kann. Aus diesen genannten Überlegungen wurden in diesem Bereich zwei SO-Sport- und Freizeitgebiete eingeplant. Zufahrten, Parkplätze und Zugänge liegen in ausreichender Entfernung zu den Ferienhäusern.

Die geplanten Sport- und Freizeitgebiete sollen folgende Einrichtungen erhalten:

- Hallenbad (eventuell mit Außenschwimmbaden)
- Tennishalle
- Clubhaus
- Squash- und Turnhalle
- Tennisplätze und eventuell 1 Center - Court
- Bogen - Schießanlage
- Volleyballplatz
- Tischtennisplätze
- Minigolf

Die Größe und Fläche der Einrichtungen soll so bemessen sein, daß dieses Gebiet hinsichtlich eventuell auftretender Umweltbelastungen durch die Besucheraktivitäten nicht überfordert wird. Im Verlauf der Planung und aufgrund mehrerer Einwände wurden die Traufhöhen der Baukörper drastisch reduziert; im SO 1 Gebiet auf 5m, im SO 2 Gebiet auf 4m.

Die Einrichtungen verteilen sich auf die zwei Sport- und Freizeitgebiete wie folgt:

SO 1 - Sondergebiet Sport- und Freizeitanlage

In diesem Gebiet, das eine geringere Fläche aufweist als das SO 2 Gebiet, ist die Errichtung eines Hallenbades und einer Squash-/Turnhalle vorgesehen. Es liegt zwischen zwei Erschließungsstraßen und sollte mit seinen geplanten Bauwerken zum Bindeglied zwischen Hotel und Ferienhausanlage werden. Die geschlossenen Sporthallen sind keine Emissionsquellen, die die umliegenden Baugebiete nennenswert beeinträchtigen können.

SO 2 - Sondergebiet Sport- und Freizeitanlage

In dieses Gebiet wurden alle "Freiluft"- Sportaktivitäten eingeplant. Am Rande der Bebauung liegend wird mit dieser Lage der harmonische Übergang in die freie Landschaft gewährleistet. Bauliche Anlagen, wie Tennishalle und Clubhaus, sollen lediglich in der Nähe der Erschließungsstraßen entstehen. Aus Emissionsgründen wurden die Tennisanlagen in weiter Entfernung der höher gelegenen Hotelzimmer ausgewiesen. Zwischen den auf gleichem Niveau gelegenen Ferienhäusern und dieser Sportanlage ist eine entsprechende Schutzbepflanzung vorzusehen.

4.2.4 MI - Mischgebiete

In zentraler Lage des Baubereiches ist ein ovaler Platz als neuer kleiner Mittelpunkt von Neddesitz geplant. In seiner Mitte wird eine grüne Insel geschaffen, um den geraden Verlauf der Erschließungsstraße zu unterbrechen und um eine Minderung der Durchfahrgeschwindigkeit zu erreichen. Über einen Fuß-/Radweg wird der Platz in nordöstlicher Richtung mit der Hotelanlage verbunden.

Drei Bereiche am Platz und der mittleren Straße nach Alt-Neddesitz sind als Mischgebiet ausgewiesen. Die Gebäude sollten auf zwei Vollgeschosse begrenzt bleiben. Im Erdgeschoß sind überwiegend kleine Geschäfte und Straßencafés, aber auch gewerbliche Einrichtungen für die täglichen Bedürfnisse der Urlauber und Einwohner vorgesehen. Im oberen Stockwerk sind Appartements und kleine Wohnungen vorstellbar, was jedoch nicht ausschließen soll, daß auch andere Nutzungen nach §6 der BauNVO möglich sind.

Es ist darauf zu achten, daß die alte Dorfstraße lebendig bleibt und sich weiter entfalten kann. Deshalb soll hier auch nur ein Teil der Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs entstehen.

4.2.5 SO - Hotelanlage

Das Gutshaus mit seinen vier großen Nebengebäuden hat derzeit eine versiegelte Grundfläche von ca. 1,3 ha und liegt unmittelbar an einem ca. 1,5 ha großen Wäldchen / Park.

Geplant ist eine Hotelanlage mit 220 Zimmern, die prinzipiell die vorhandenen Bauwerke nutzt bzw. die derzeitigen Bauabmessungen der Stallungen rechts und links vom Gutshaus prinzipiell einhält. Die derzeitige Vorplanung wird im nachfolgenden Abschnitt erläutert. Es ist festzuhalten, daß der vorhandene Park gemäß Grünordnungsplan dauerhaft gepflegt, daß das Gutshaus in Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutz renoviert werden muß und daß, wie oben genannt, die geplanten Hotelflügel sich an den bestehenden Abmessungen der derzeitigen Stallungen orientieren sollen.

Die Firsthöhen der neu zu errichtenden Hoteltrakte dürfen hierbei die Traufhöhe des Gutshauses nicht überschreiten, damit die ursprüngliche Gestaltungswirkung und die historischen Raumverhältnisse zwischen Gutshaus, Allee und Seitengebäuden erhalten bleibt.

Die vorhandenen Stallgebäude - am Anfang als Umbaumaßnahme für Hotelzimmer geplant - können aus folgenden Gründen nicht in eine andere, hochwertige Nutzung überführt werden:

- aus bautechnischen Gründen
- aus hygienischen Gründen

Die erhaltungswerte Allee zwischen Dorfstraße und Gutshaus ist mit ihrer Pflasterung zu sanieren / renovieren und mit neuen Pflanzungen (gemäß GOP) sowie einem nebenliegenden Rad-/Fußweg zu ergänzen. Desweiteren erfährt die Allee eine Aufwertung durch einen neu zu schaffenden Halbkreisplatz, der damit ein attraktives Entree zum Hotel bildet.

Der geplante Parkplatz östlich des Hotels wird überwiegend den Hotelgästen zur Verfügung stehen, sollte aber auch als Auffangparkplatz für Besucher des Nationalparks benutzbar sein. Die Gestaltung des Parkplatzes sollte sich der natürlichen Geländeneigung anpassen (Höhenstaffelung - Terrassenform) und ist gemäß den Textfestsetzungen zu bepflanzen.

Konzeptionelle Erläuterung von Architekt Klaus Westenberger

Baugefüge und Situation in der Landschaft

Das Charakteristische des heutigen Gutshofs ist seine Anlage in einem U-förmigen, nach Süden geöffneten Hof mit dem Herrenhaus im Mittelpunkt und den achsensymmetrisch zugeordneten Nebengebäuden. Als weiteres wichtiges Merkmal ist die zuführende Ulmenallee anzusehen.

Diese Kennzeichen sollen auch in dem geplanten Hotelkomplex erhalten bleiben und in neukonzipierter, den funktionalen Anforderungen entsprechender Form die Elemente der neuen Anlage prägen.

Das ehemalige Herrenhaus wird weiterhin räumlicher und optischer Endpunkt auf der Hügelkuppe bleiben. Es wird renoviert und entsprechend den Erfordernissen im Inneren behutsam umgebaut: ein Restaurant im EG mit eigener Küche im UG. Im OG und Dach können Apartments oder zwei Wohnungen eingerichtet werden.

Der eigentliche Hotelneubau entsteht an Stelle der nicht zu erhaltenden Ställe und nimmt deren raumbildende Position und Dachform auf, ergänzt durch zusätzliche Annexe im Osten und Westen. Die beiden Hotelflügel werden im 1.OG durch eine gläserne Brücke miteinander verbunden. Dieses transparente Verbindungsstück scheidet, was den Außenbereich angeht, den südlichen Vorfahrtshof von dem nördlichen, ruhigeren Binnenhof. Es bezeichnet gleichzeitig die beiden wichtigen Eingänge des Hotels: zur Empfangshalle und zum Restaurant.⁶

Alternativ kann die Verbindung zwischen den beiden Hotelflügeln auch durch einen unterirdischen Wandelgang mit Oberlichtern hergestellt werden.

Durch diese Anordnung werden sowohl Forderungen des Denkmalschutzes bezüglich der Ensemblewirkung als auch Notwendigkeiten funktionaler und organisatorischer Art miteinander vereinbar. In historischen Gutshöfen auf Rügen lassen sich zahlreiche Variationen und Ergänzungen der klassischen U-Form finden.

Lage und Ausdehnung der Gebäude

In mehreren Gesprächen und durch die Erörterung von Vorstufen der jetzt vorgelegten Planung mit der Gemeinde Sagard - Neddesitz wurden im Frühjahr 1992 zwei maßgebende Bedingungen für eine räumliche Neugestaltung der Anlage des Gutshofes erarbeitet.

Zum einen sollten sich die Neubauten in ihrem Hauptvolumen möglichst dicht an die Konturen der ehemaligen Stallungen halten, zum anderen sollte die Traufhöhe des Gutshauses (91,00m ü.NN) von den Neubauten nicht überschritten werden.

Die letzte Bedingung wurde durch Ausnutzung des leicht abfallenden Geländes erfüllt; vom Gutshaus bis zur südlichen Zufahrtsstraße fällt das Gelände um insgesamt 6 m. Entsprechend liegen Räume mit großen EG - Geschosshöhen im südlichen Teil.

Die erste Bedingung wurde erfüllt durch konzentrierte Zusammenfassung aller Gästezimmer in zwei nord - südlich ausgerichteten Baukörpern und die Auslagerung von zwei eingeschossigen Sonderbauteilen: des Restaurants mit Aussicht nach Westen (Bodden) und des Schwimmbades nach Osten.

Diese beiden Bauteile bilden durch ihre gläserne, filigrane Erscheinung Akzente und sind gleichzeitig vom Volumen her zurückhaltend.

⁶ In Abstimmung mit Gemeinde Sagard, LRA Rügen und den zuständigen Ministerien in Schwerin entfällt oberirdische Bobauung.

Der Binnenraum der Allee wird nun baulich in ähnlicher Weise flankiert, wie durch die ehemaligen Nebengebäude. Die Länge des mit einem Satteldach abgeschlossenen, zurückgesetzten Dachgeschosses entspricht mit 82,50 m, genau der Länge der alten Stallgebäude. Die Treppenhäuser mit ihren Einschnitten und Versätzen gliedern die Neubauten, die Verbindungsbrücke bzw. der unterirdische Wandelgang markiert die Lücke zwischen den ehemaligen Stallgebäuden und gewährt Durchlässigkeit.

Räumliche und funktionale Organisation

Das Hotel mit seinen 220 Zimmern ist in zwei gleichwertige Flügel gegliedert:

Im Osten liegt die zweigeschossige Empfangshalle mit Rezeption, Wartehalle, kleiner Bar, Verbindung zu den Obergeschossen und dem angrenzenden Verwaltungstrakt. Schwimmhalle mit Sauna-, Fitness- und Massageräumen und einer Snackbar werden ebenfalls von hier erreicht. Ein allgemeiner Aufenthaltsraum im 2.OG könnte, falls personell und wirtschaftlich vertretbar, in eine weitere Bar oder Café umgewandelt werden.

Im Westen befinden sich das Restaurant mit Freiterrasse, der Frühstücksraum, die Küche sowie die Konferenz- oder Gesellschaftsräume mit eigenem Foyer und einer Anrichte.

Der Beherbergungsteil beginnt teilweise bereits im Erdgeschoß, wobei den Zimmern kleine Gartenterrassen mit Sichtschutz vorgelagert sind. Das Gros der Zimmer befindet sich im 1.OG, 2.OG und im Dachgeschoß. Die Zimmergrößen liegen zwischen 21 und 33 m², fünf Apartments haben 40 m²; Kombinationen sind möglich. Jedes Zimmer hat eine eigene Sanitärzelle und einen eigenen Balkon oder Terrasse. Alle Gästezimmer sind nach Osten, Westen oder Süden orientiert. Im 2.OG wird der Vorschlag gemacht - auch im Hinblick auf das Seeklima -, das Standardzimmer statt mit einem Balkon mit einem Glaserker auszustatten. Je nach Vorstellung des Betreibers kann dieser Erker auf ein "französisches Fenster" reduziert werden.

In allen Obergeschossen befinden sich in der Nähe des Haupttreppenhauses die Räume für den Etagenservice, im Osten mit einem Speiseaufzug direkt an die Küche angebunden.

Das Untergeschoß beider Bauteile nimmt die Räume für Haus- und Schwimmbadtechnik auf, sowie Personalumkleiden und diverse Lagerräume. Eine Kegelbahn mit Ausschank im westlichen UG ist von der Vorzone des Restaurants (Halle West) aus zu erreichen. Ein ins Gelände eingebetteter Andienungshof im westlichen UG erschließt die gesamte Technikzone und die Lagerräume.

Anmerkung: Die tatsächlich benötigten Nutzflächen, z.B. für Küche und zugehörige Nebenräume können erst bei genauer Kenntnis

1. der Art des Restaurantbetriebes und
2. der örtlichen und überörtlichen Versorgungsmöglichkeiten (Bevorratung, eigene Wäscherei, Fremddienste etc.) festgelegt werden.

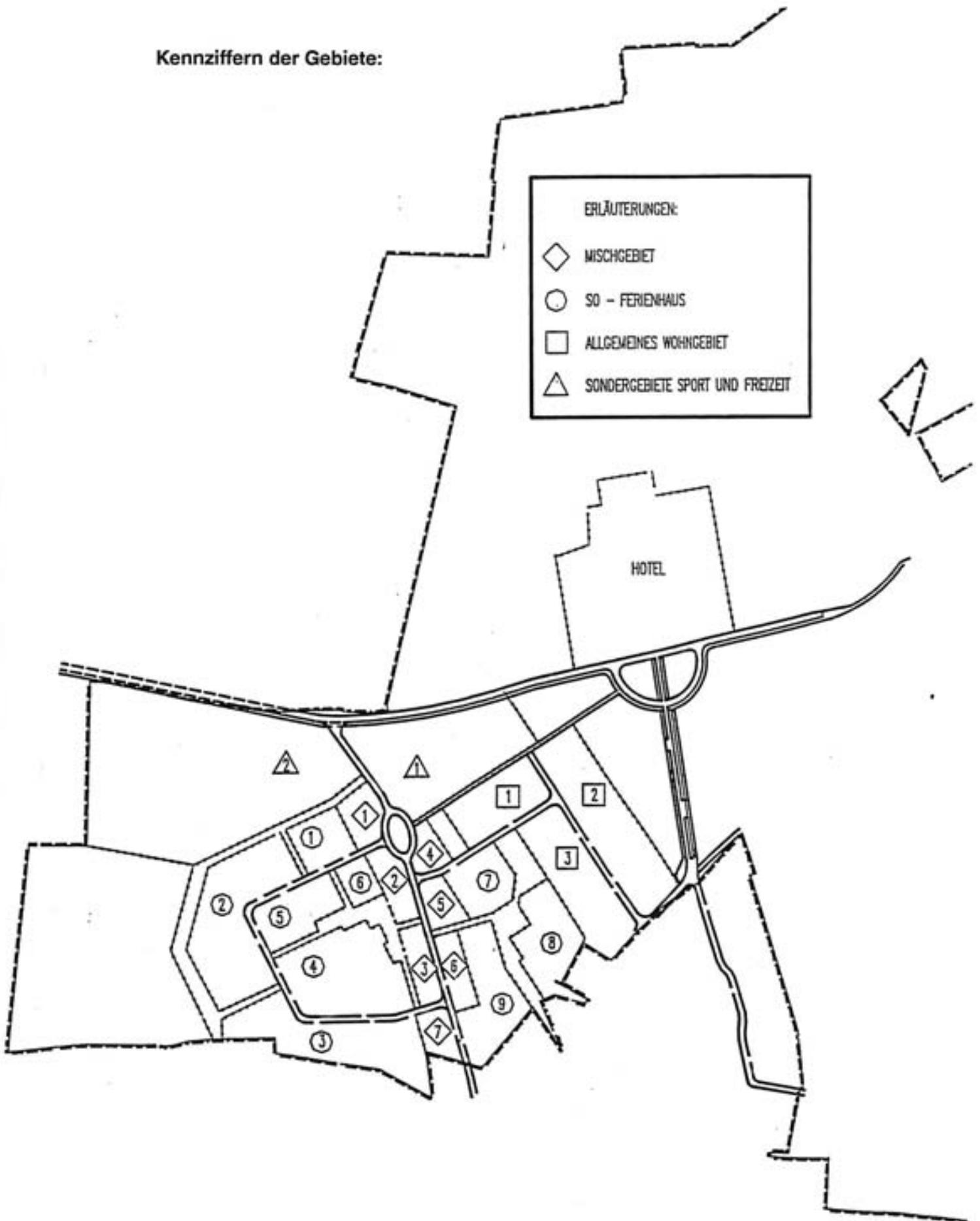
Da der enge Abstand der Alleebäume (5,50 m) eine Hauptzufahrt der Gäste zum Hotel zwischen den Stämmen nicht möglich macht, wird eine Zufahrtsschleife mit Wartespur vorgesehen. Ein Abzweig derselben führt ins UG mit 35 PKW-Stellplätzen. Die weiteren notwendigen Stellplätze sind östlich und westlich des Hotels ausgewiesen. Die Allee wird als Fuß- und Radweg ausgebildet.

Die Neubauten sind in Gliederung und Proportion auf den Altbau abgestimmt, jedoch nicht in nachahmender, nostalgischer Form. Alt und Neu ergänzen sich in ihrem jeweils eigenständigen Erscheinungsbild. In Anlehnung an die filigranen Elemente der Bäderarchitektur der Jahrhundertwende können mit heutigen Mitteln Balkone, Glaserker und Rankgerüste gestaltet werden.

Kennziffern der Gebiete:

ERLÄUTERUNGEN:

- ◇ MISCHGEBIET
- SO - FERIENHAUS
- ALLGEMEINES WOHNgebiet
- △ SONDERGEBIETE SPORT UND FREIZEIT



4.3 Grünflächen

Für das Plangebiet liegt ein Grünordnungsplan (GOP) vor. Durch diesen werden die Be- bzw. Anpflanzungen und der Erhalt alter Pflanzbestände geregelt und die verbleibenden Flächen des Geltungsbereiches in unterschiedliche Nutzungsbereiche geteilt. Diese Vorgaben werden in den VEP eingearbeitet.

Im Baugebiet liegen drei öffentliche Grünflächen. Sie schaffen zum einen eine unmittelbare Verbindung zwischen Häusern und Natur, zum anderen bilden sie aber auch eine Pufferzone.

Im besonderen Maße schaffen sie einen Nutzungsbereich für Kinder und ältere Personen, die sich in der Nähe ihres Ferienstandortes erholen wollen.

Diese drei Flächen sollen teilweise als Spielplätze und teilweise als Ruheplätze eingerichtet werden.

Diese öffentlichen Grünflächen nehmen insgesamt eine Fläche von ca. 27.500 m² in Anspruch. Das sind 3,2 % des Gesamtgeltungsbereiches.

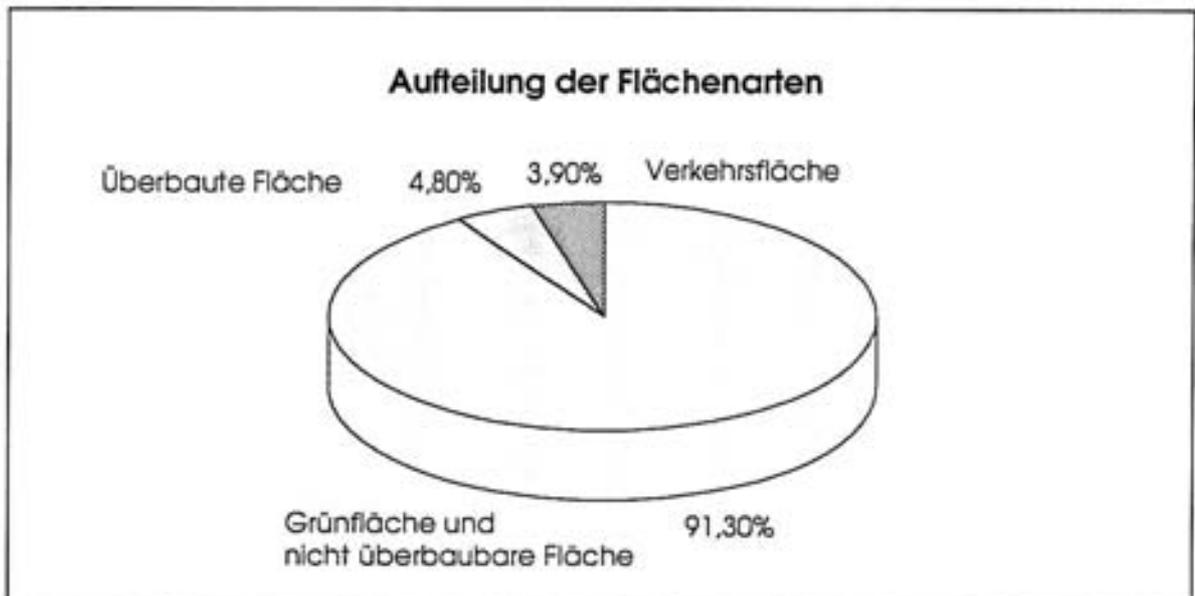
4.4 Aufgliederung des VEP - Gebietes / Flächenbilanz

Flächenanteile von Erschließungsfläche, Baugebietsfläche und Grünfläche

Tabelle 5

Gebiete		überbaute Fläche (m ²)	nicht überbaute Fläche (m ²)	v.H. gerundet	
				Einzelgebiete	Gebietsgruppen
Verkehrsfläche (Fahr- / Fuß- / Radweg) + Stellplätze im Baugebiet		ca. 33.400		3,9	3,9
überbau- bare Fläche	SO-Ferienhäuser	max. 15.330		1,8	
	WA-Allgemeines Wohngebiet	max. 4.480		0,5	
	MI-Mischgebiet	max. 4.724		0,6	
	SO-Sport / Freizeit	max. 8.254		1,0	
	SO-Hotelanlage	max. 7.581		0,9	
Summe		max. 40.369			4,8
nicht über- baubare Fläche + Grünfläche	in Baugebieten		min. 116.270	13,8	
	öffentliche Grünfläche		ca. 27.500	3,2	
	Landschaft - Wäldchen		ca. 626.500	74,3	
Summe			ca. 770.000		91,3
GESAMT		ca. 844.000		100,0	100,0

Diagramm 3



4.5 Bodenversiegelung

Die bestehenden Gebäude, das Gutshaus und das Gelände der ehemaligen LPG, haben zusammen ca. 99.500 m² an versiegelter bzw. ökologisch wertloser Fläche.

Überbaute Grundflächen und Verkehrsflächen im Planbereich betragen ca. 74.000 m². Das bedeutet, daß rund 3% (ca. 25.500 m²) des Geltungsbereiches entsiegelt werden. In der folgenden Tabelle 6 sind die versiegelten Flächen, bezogen auf jedes Teilgebiet, aufgeführt.

4.5.1 Versiegelungsberechnung

Tabelle 6

Gebiet	Überbaute Fläche (m ²)	v.H. gerundet
1	2	3
SO-Ferienhäuser	max. 15.330	1,8
WA-Allgemeines Wohngebiet	max. 4.480	0,5
MI-Mischgebiet	max. 4.724	0,6
SO-Sport/Freizeit	max. 8.254	1,0
SO-Hotel	max. 7.581	0,9
Verkehrsfläche	ca. 33.400	3,9
Summe	ca. 74.000	8,7
Geltungsbereich	ca. 844.000	100,0
bestehende versiegelte Flächen (LPG + Gutshaus)	min. 99.500	11,8

Diagramm 4

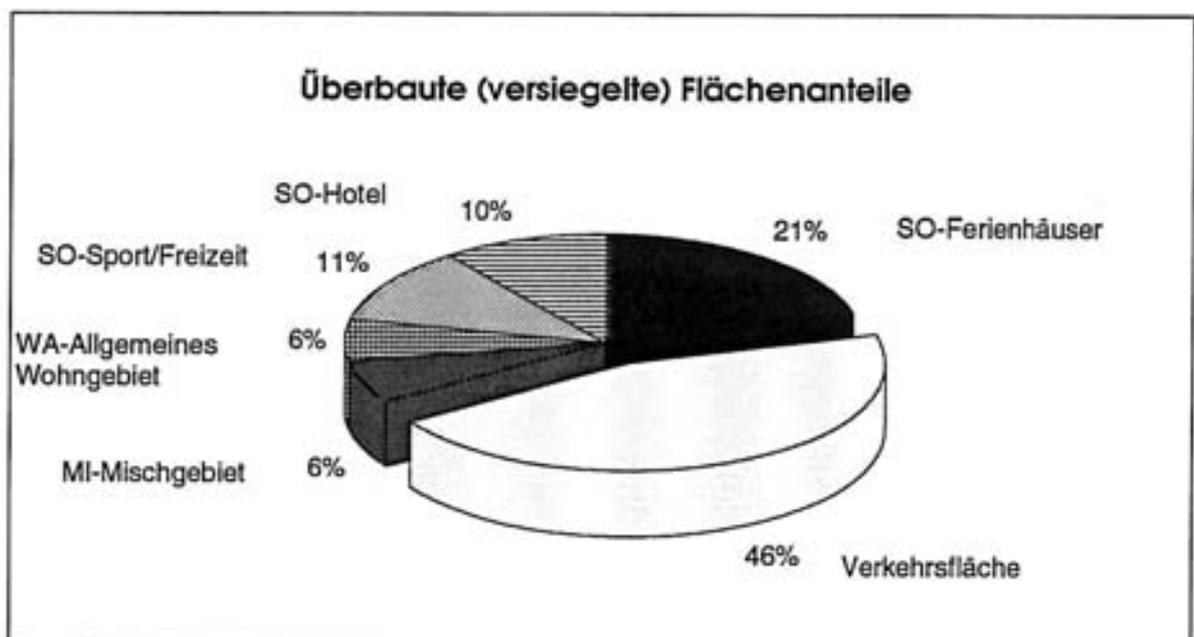
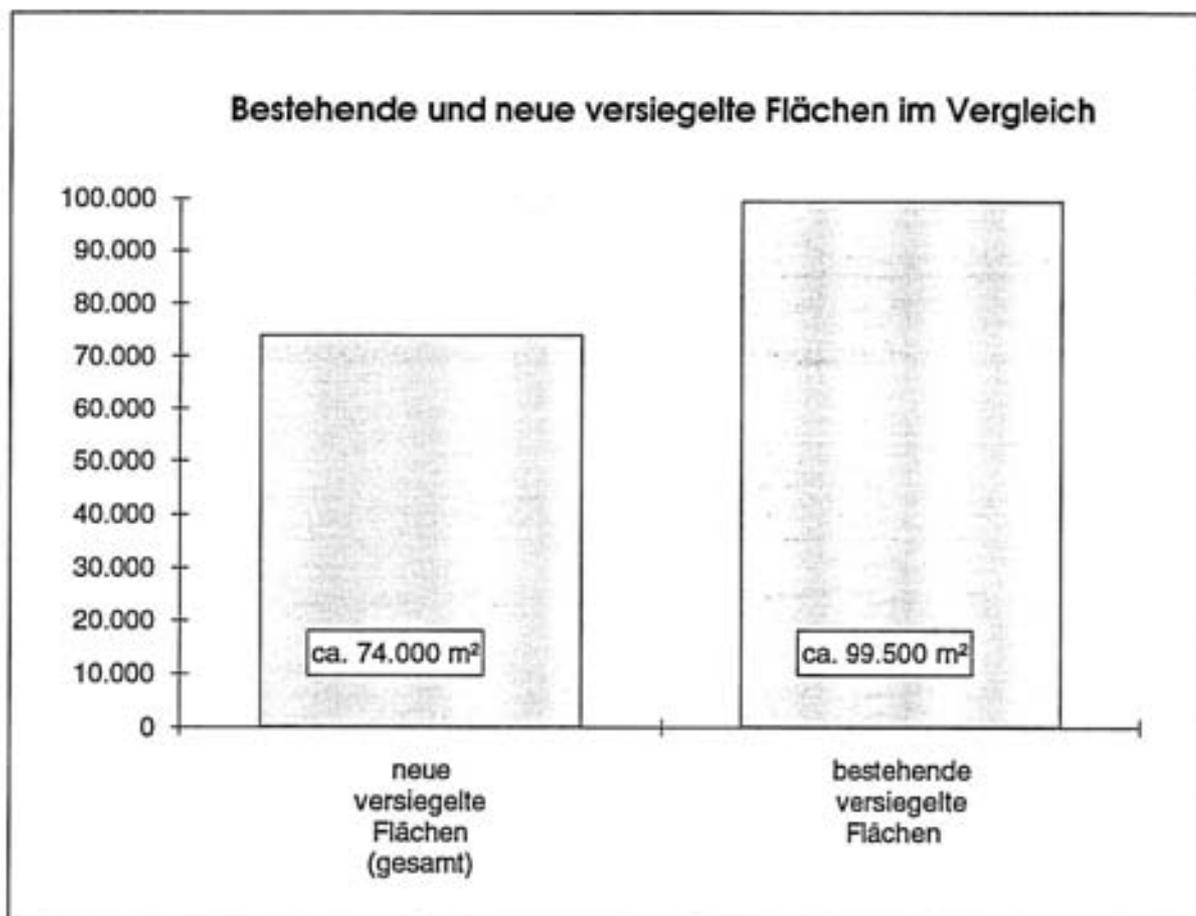


Diagramm 5



4.6 Flächenberechnung

Tabelle 7

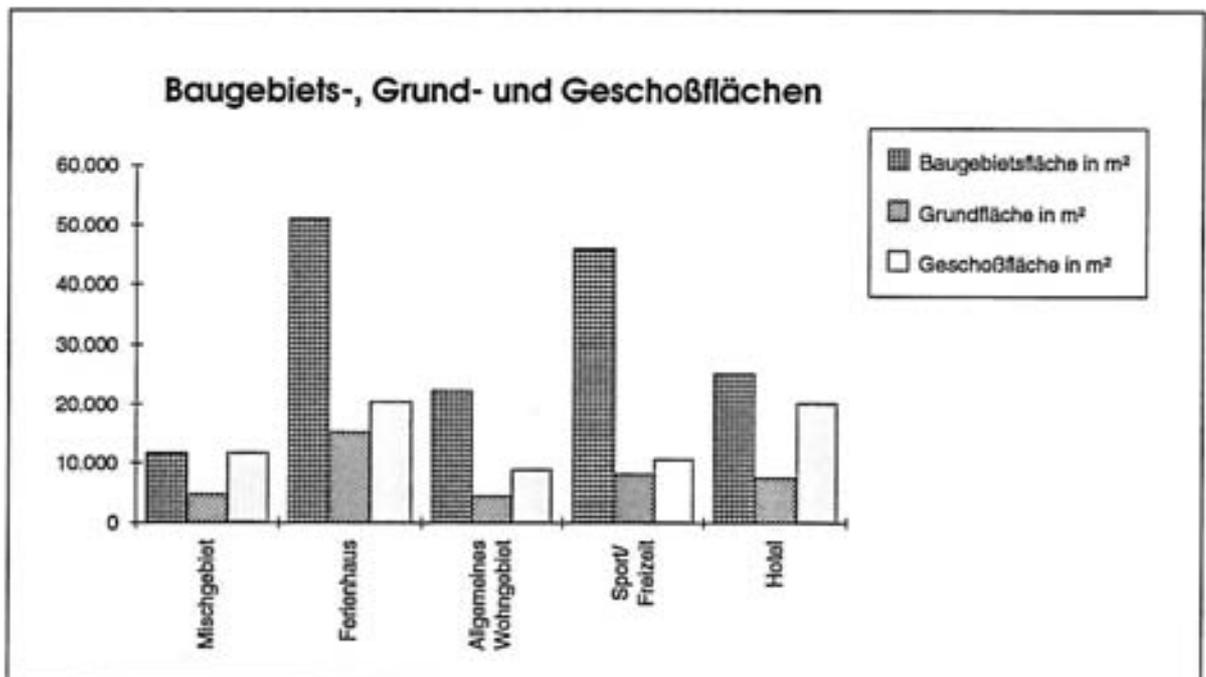
Gebiet	Kenn- ziffer gem. Grafik Seite 28	Baugebiets- fläche in m ² (gerundet)	bebaubare Fläche (Baufenster) (gerundet)	GRZ ⁷ Faktor	GFZ ⁸ Faktor	Grundfläche in m ² max.	Geschoß- fläche in m ² max.
1	2	3	4	5	6	7	8
Hotel mit 220 Zim- mern; III G + Dach- ausbau zulässig	-	25.270	10.050	0,3	0,8	7.581	20.216
Mischgebiet - II G Dachausbau zulässig	1	1.730	1.050	0,4	1,0	692	1.730
	2	2.110	970	0,4	1,0	844	2.110
	3	1.770	1.110	0,4	1,0	708	1.770
	4	1.430	950	0,4	1,0	572	1.430
	5	1.570	990	0,4	1,0	628	1.570
	6	1.810	980	0,4	1,0	724	1.810
	7	1.390	710	0,4	1,0	556	1.390
Zwischensumme Mischgebiet	-	11.810	6.760	-	-	4.724	11.810
SO-Ferienhaus max. 150 Häuser I Geschoß + Dachausbau zulässig	1	2.650	1.750	0,3	0,4	795	1.060
	2	10.630	7.050	0,3	0,4	3.189	4.252
	3	9.120	6.010	0,3	0,4	2.736	3.648
	4	9.160	7.220	0,3	0,4	2.748	3.664
	5	3.850	2.530	0,3	0,4	1.155	1.540
	6	1.510	650	0,3	0,4	453	604
	7	3.380	2.360	0,3	0,4	1.014	1.352
	8	4.980	3.410	0,3	0,4	1.494	1.992
	9	5.820	3.620	0,3	0,4	1.746	2.328
ZwischensummeSO- Ferienhaus		51.100	34.600			15.330	20.440
Allg. Wohngebiet II G + Dachausbau möglich	1	2.650	1.750	0,2	0,4	530	1.060
	2	10.630	7.050	0,2	0,4	2.126	4.252
	3	9.120	6.010	0,2	0,4	1.824	3.648
Summe Allgem. Wohngebiet	-	22.400	14.810	-	-	4.480	8.960
Sondergebiet Sport/Freizeit	1	12.160	7.880	0,4	0,6	4.864	7.296
	2	33.900	6.800	0,1	0,1	3.390	3.390
Summe Sport/Freizeit	-	46.060	14.680	-	-	8.254	10.686
Gesamtflächen	-	156.640	80.900	-	-	40.369	72.112

⁷ GRZ = maximale Grundflächenzahl⁸ GFZ = maximale Geschoßflächenzahl

Diagramm 6



Diagramm 7



5.0 Einwohnerzahl / Tourismuskapazität

Folgende Berechnungen der Wohneinheiten ergeben die jährliche Verteilung der Besucher und Gäste und die damit verbundene zusätzliche Belastung des Bebauungsgebietes.

5.1 Berechnung der Wohneinheiten

5.1.1 SO - Ferienhäuser

Im SO-Ferienhausgebiet sind maximal 15.330 m² als überbaubare Grundstücksfläche und 20.440 m² als maximale Geschoßfläche ausgewiesen.

Das heißt, jedes Ferienhaus (FH) (insgesamt 150 Häuser) kann maximal 136,2 m² Geschoßfläche (GF) und 102,2 m² Grundfläche aufweisen.

Die nun folgenden Berechnungen beruhen auf städtebaulichen Richt- bzw. Durchschnittswerten, die erst nach Abschluß des VEP-Verfahrens durch bauliche Vorplanungen konkretisiert werden können.

Annahme: 2 WE/Ferienhaus, 70 % der GF = Wohnfläche (WFL)
 20.440 m² GF x 0,7 = 14.308 m² WFL / 150 FH = 95 m² je FH
 95 m² je FH / i.M. 2 WE = 48 m² WFL je WE

5.1.2 WA - Allgemeines Wohngebiet

Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 900 m² (dörflicher Bereich) ergeben sich bei einer Baugebietsgröße von ca. 22.400 m² ca. 24 Häuser (gerundet). Bei einer Nutzung mit durchschnittlich 1,5 WE können ca. 36 WE für das "Allgemeine Wohngebiet" angenommen werden.

5.1.3 MI - Mischgebiet

Im Mischgebiet sind überwiegend nur die Obergeschosse bewohnbar, d.h. die max. Geschosßfläche (GF) abzüglich der Grundfläche (GR) ergibt die Brutto-Wohnfläche (WFL).

$$11.810 \text{ m}^2 \text{ GF} - 4.724 \text{ m}^2 \text{ GR} = 7.086 \text{ m}^2 \text{ WFL}$$

Davon sind 50 % als reine Wohnfläche (WFL) berechnet.

$$7.086 \text{ m}^2 \text{ WF} \times 0,5 = 3.543 \text{ m}^2 \text{ WFL}$$

Die durchschnittliche reine Wohnfläche wird im MI - Gebiet mit ca. 42 m² WFL angenommen, das entspricht:

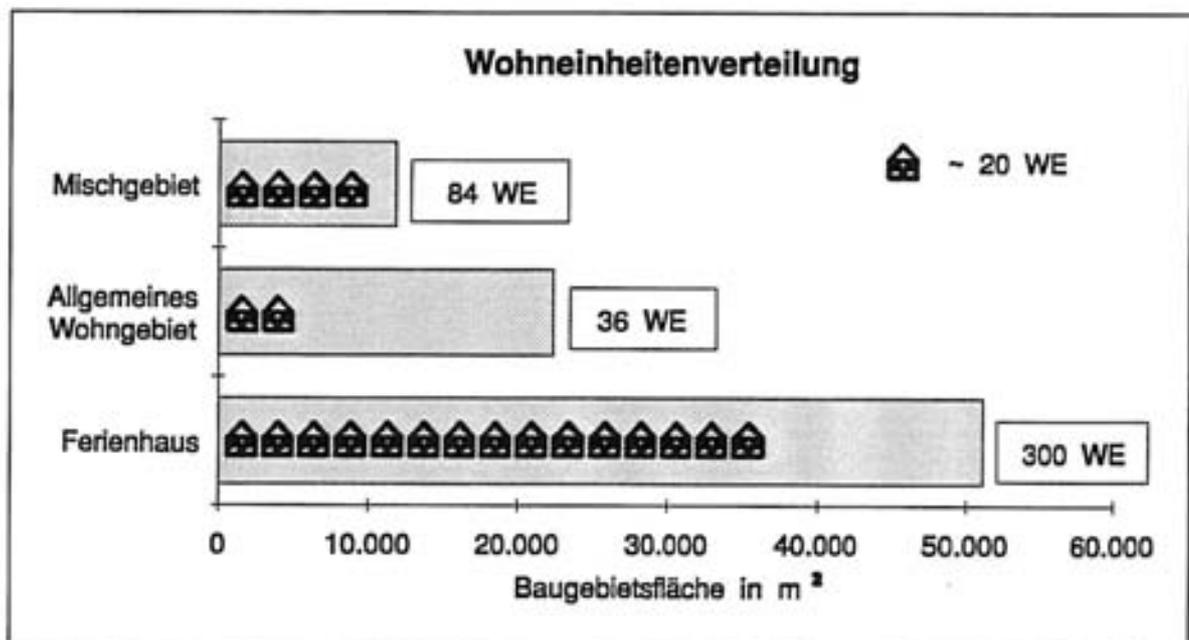
$$3.543 \text{ m}^2 / 42 \text{ m}^2 \text{ WFL} = 84,4 \text{ WE, d.h. im Mittel ca.: 84 WE im MI - Mischgebiet}$$

5.1.4 Verteilung der Wohneinheiten

300 Wohneinheiten	SO - Ferienhäuser
36 Wohneinheiten	WA - Allgemeines Wohngebiet
84 Wohneinheiten	MI - Mischgebiet
<hr/>	
420 Wohneinheiten	gesamter Geltungsbereich

Die 420 Wohneinheiten verteilen sich auf eine Fläche von 84,4 ha d.h. auf einen Hektar kommen ca. 5 Wohneinheiten.

Diagramm 8



5.2 Berechnung der Auslastung der Ferienhäuser und des Hotels

Tabelle 8 A

Bestimmungen

	Ferienhäuser 150 Häuser	Hotel	Summe
1	2	3	4
Einheit	Wohneinheit	Zimmer	Betten / Nacht
Zahl der Einheiten	ca. 300	ca. 220	-
Maximale Belegung Gästebetten / Einheit (durchschnittlich)	2,0	1,7	-
Vollkapazität (100 % Auslastung) Betten / Nacht	max. 600	max. 380	max. 980

Tabelle 8 B

Berechnung der Auslastung (nach Tabelle 9)

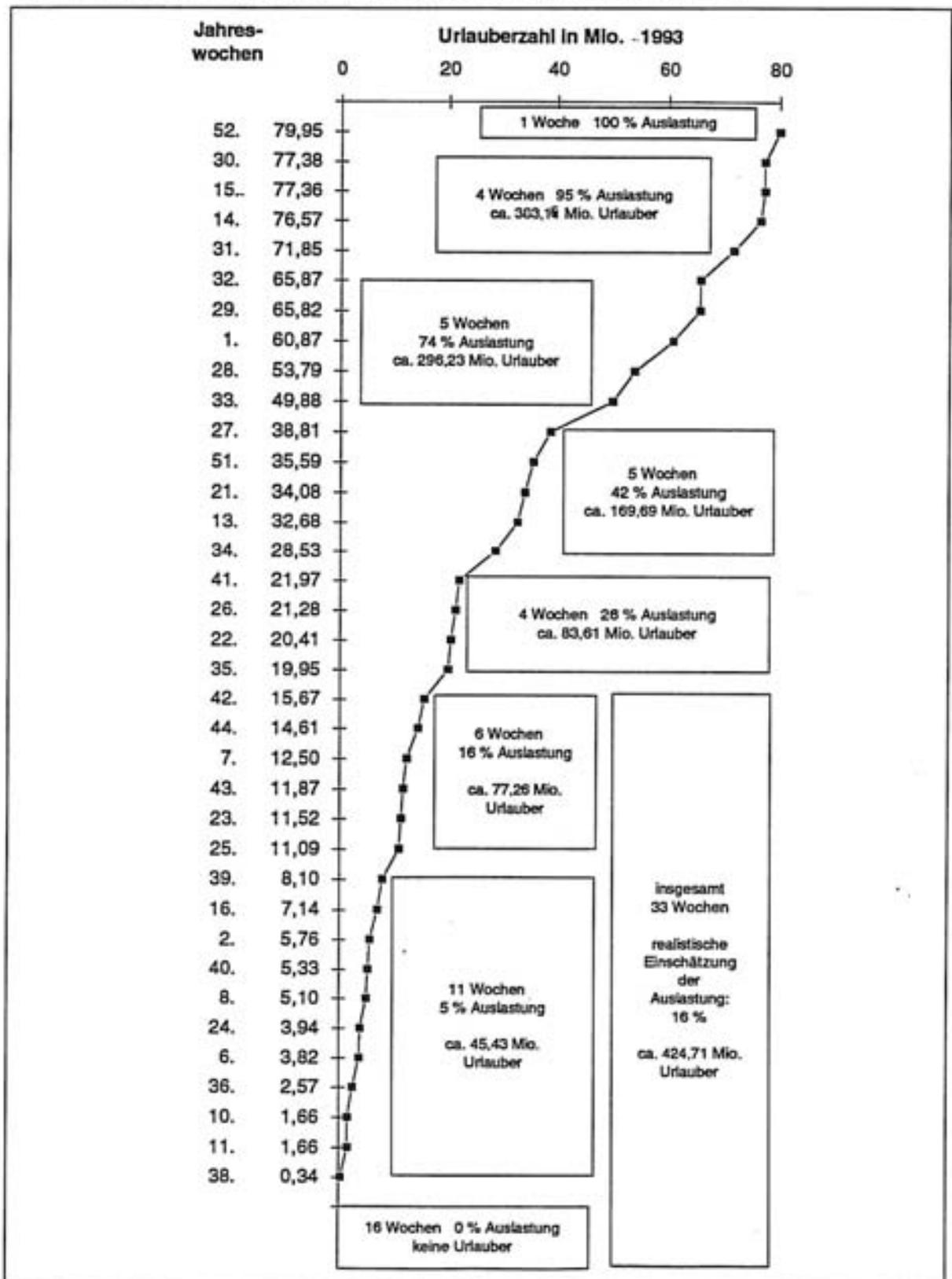
Anzahl der Kalenderwochen	Tage (insgesamt, aus Spalte 1)	Auslastung in %	Übernachtung		Gesamt-/ zahl
			Ferien- / häuser	Hotel	
1	2	3	4	5	6
1	7	100	4.200	2.660	6.860
4	28	95	15.960	10.108	26.068
5	35	74	15.540	9.842	25.382
5	35	42	8.820	5.586	14.406
4	28	26	4.368	2.766	7.134
33	232	16	22.272	14.106	36.378
52 (1 Jahr)	365	i.M. 32	71.160	45.088	116.228
Durchschnittliche Auslastung pro Tag			195	123	318

Auswertung der Tabelle 8 B

Es ergibt sich im Mittel im Jahresdurchschnitt :

- 1 - im Geltungsbereich des VEP (ca. 84,4 ha)
eine Belastung von 4 Gästen / ha (gerundet)
- 2 - im Nationalpark (territoriale Fläche = 2.500 ha⁹)
eine Belastung von 0,1 Gästen / ha (gerundet)
- 3 - auf der Halbinsel Jasmund (Gemeinden: Sagard, Lohme, Glowe, Lietzow und Stadt Saßnitz mit einer territorialen Fläche von ca. 11.800 ha¹⁰)
eine Belastung von 0,03 Gästen / ha (gerundet).

⁹ Falblatt, Herausgeber: Aufbauleitung Nationalpark Jasmund, 18546 Saßnitz
¹⁰ Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern, 1988

Tabelle 9 : Deutschlands Urlauber nach gesetzlichen Ferien 1993 ¹¹¹¹ Amtliche Angaben zu den Schulferien 1993 / eigene Berechnung von B & P

6.0 Ver- und Entsorgung

6.1 Wasser

6.1.1 Frischwasser

Hotel und Ferienanlage Jasmund erhalten Anschluß an die auszubauende zentrale Wasserversorgung von Sagard und Neddesitz. Der Bedarf an Frischwasser für das Gesamtprojekt ist gemäß nachfolgender Aufstellung mit einem Spitzenwert von rund 350 cbm/Tag anzusetzen.

Geschätzter Wasserbedarf / Spitzentag Hotel und Ferienanlage Jasmund

- Hotel:	220 Zimmer = 400 Betten	à 400 l	160.000 l
- Gaststätte:	100 Gäste	à 20 l	2.000 l
- Feriendorf:	150 Häuser	150 x 200 l	30.000 l
- Reiterhof:	ca. 100 Pferde	100 x 100 l	10.000 l ¹²
- Weitere Viehhaltung (Streichelzoo etc) (10 Kühe, 25 Schafe, 20 Ziegen + 100 Kleinvieh) 55 x ca. 100 l + 100 x 20 l			7.500 l
- Klubhäuser:	100 Personen	100 x 20 l	2.000 l
- Schwimmbad:	400 Personen/Tag	400 x 150 l	6.000 l
- Sportanlagen:	15 Anlagen x 1,5 Duscher/Std. x 10 Std. x 80 l		18.000 l
- Freiflächen:	30 l/m ² x (10 x Jahr) x 40.000 m ² 300 x 40.000 m ² /150 Tage		80.000 l
- Sonstiges:	10 - 15 % (u.a. Zuwachs Neddesitz)		<u>34.500 l</u>
GESAMTBEDARF			<u>350.000 l</u>

¹² Der Reiterhof ist derzeit nicht mehr im VEP enthalten. Eine entspr. Einrichtung ist weiterhin auf der Gemarkung Neddesitz vorgesehen.

Um zu klären, ob diese Frischwassermenge in der Region Jasmund zur Verfügung steht, wurde eine Gesamtbilanz erstellt.

Es gibt folgende Brunnen, die in die Betrachtung einbezogen werden müssen:

Tabelle 10

Nr.	Name	Vorgabe [m ³]	Fördermenge [m ³]	Auslastung %
1	Sagard	1.650	1.600	97 %
2	Glowe	400	165	41 %
3	Ruschwitz	460	230	50 %
4	Lohme	80	98	123 %
5	Nipmerow	30	59	197 %
1-5	Σ Jasmund	2.620	2.152	82 %

Rein rechnerisch betrachtet ist eine Reserve vorhanden, jedoch ist diese Bilanz getrübt durch die Überlastungen von Lohme und Nipmerow (beide Brunnen können zum Stillstand kommen) und durch die unterschiedliche Wasserqualität. Die Ersatzmenge reicht gerade für einen langfristigen natürlichen Zuwachs, nicht jedoch für die z.Zt. sich aufzeigende "stürmische" Entwicklung.

Als einzige Wasserreserve auf Jasmund ist ein Gebiet in der Gemarkung Quollitz mit 1.400 m³/Tag noch zu erschließen. Diese Reserven liegen in einer Tiefe von 60 - 70 m, Voruntersuchungen sind durchgeführt.

Die Reserven werden in Ausbaustufen erschlossen und durch eine auf den Endausbau ausgelegte Leitung zur Aufbereitung in das auszubauende Wasseraufbereitungswerk Marlow gepumpt. Von dort wird es über das bestehende Netz Sagard/Neddesitz in das zu planende Versorgungsnetz der Hotel und Ferienanlage abgegeben.

6.1.2 Abwasser (Trennsystem)

6.1.2.1 Unbelastetes Oberflächenwasser

Das unbelastete Oberflächenwasser (Dachflächen) wird in Hauszisternen gefaßt und zur Bewässerung verwendet.

6.1.2.2 Belastetes Oberflächen- und Schmutzwasser

Zur Realisierung des technischen Gesamtkonzeptes ist es unumgänglich, neben dem stufenweisen Ausbau auch eine entsprechende Verwaltungsstruktur zu schaffen. Um zu einer kostengünstigen und der Gesamtsituation angemessenen Lösung zu kommen, haben sich die Gemeinden Sagard und Glowe entschieden, eine gemeinsame Kläranlage als Eigenbetrieb zu errichten. Durch Voruntersuchungen ist der Standort gesichert.

Der Standort der Kläranlage liegt am Großen Jasmunder Bodden auf dem Gebiet der Gemeinde Sagard, hart an der Grenze zur Gemeinde Glowe (südlich der Gemeinde Polchow an den stillgelegten Kiesgruben).

Die Kläranlage Sagard kann aus technischen Gründen und wegen der Ortslage nicht erweitert werden und ist langfristig stillzulegen.

Deshalb ist der Neubau an einem anderen Standort erforderlich und er kann den Erfordernissen des Wachstums in Baustufen angepaßt werden.

Die erste zur Zeit vorgesehene Ausbaustufe ist für die Gemeinde Glowe auf (3.500 + 3.000) = 6.500 EGW ausgelegt. Durch das Projekt Hotel und Ferienanlage sowie der Kanalisierung von dem Ortsteil Neddesitz wird parallel dazu die zweite Stufe erforderlich.

Um die Abwässer der gesamten Region der Kläranlage zuzuführen, werden Sammelbecken und Abwasserdruckleitungen erforderlich.

Die Sammelbecken für den Ortsteil Neddesitz incl. Hotel und Ferienanlage kommt im Osten von Neddesitz in der Nähe der Vorflut Marlower Bach zu liegen. Dorthin wird das Gebiet im freien Gefälle entwässert.

Das zu reinigende Abwasser wird über eine Druckleitung, die im Zuge der KAP-Straße zu liegen kommt, nach Bobbin gepumpt, dort mit der Leitung von Glowe vereinigt und zur Kläranlage geführt.

Bei der Planung der Kläranlage und der Dimensionierung des Druckleitungssystems muß besonders auf den schwankenden Abwasseranfall geachtet werden, um beide Systeme im "optimalen" Arbeitsbereich auch bei unterschiedlichem Wasseranfall zu halten. Im Falle des Drucksystems ist es "nur" eine Kostenersparnisfrage, im Falle der Kläranlage jedoch eine Existenzfrage, da nur optimal - hochwertig geklärtes Abwasser in den Großen Jasmunder Bodden abgegeben werden darf, um das bereits heute stark gefährdete Gleichgewicht nicht "umkippen" zu lassen.

6.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über den Ort Neddesitz von Sagard aus und ist hinreichend gesichert.

6.3 Gasversorgung

Eine neue Gasleitung wird im Zuge der allgemeinen Strukturverbesserung auf der Insel Rügen an Neddesitz/Sagard herangeführt. Sie ist ausreichend dimensioniert, um auch das Bauvorhaben mitzuversorgen.

6.4 Altlasten

Aufgrund der durch Nutzung einiger Grundstücke in der Vergangenheit offensichtlich vorhandenen Kontaminationen, vor allem im Bereich des ehemaligen Technikstützpunktes (LPG), wurde schon frühzeitig mit der Begutachtung der Flächen zwecks Beweissicherung und Gefährdungseinschätzung begonnen.

Schon Ende 1991(!), am 20.12.1991, wurde vom künftigen Investor ein Antrag auf Freistellung von der Altlastenhaftung bei dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur in Stralsund (STAUN) gestellt. Der Antrag auf Freistellung von Altlastenhaftung erhielt bei der STAUN die AK-Nr.: STAUN STR 440-5870.5 RÜG 085/075. Am 09.03.1992 wurde bei der Landwirtschaftlichen Untersuchungs- und Forschungsanstalt Rostock (LUFA) ein Gutachten zur Gefährdungsabschätzung in Auftrag gegeben.¹³

Entsprechend den Erkenntnissen aus der Abschätzung der LUFA fand am 22.03.1993 mit Vertretern der STAUN und des Landratsamtes Rügen in Neddesitz eine Beratung statt.

Sanierungspflichtige Altlasten wurden ausschließlich für ölkontaminierte Flächen in den Bereichen

- Technikstützpunkt (Tankstelle, Teile des Abstellplatzes)
- Rinderstall (Auslauf der Vakuumpumpe)

festgestellt.¹⁴

Um den Altlastenantrag zu entscheiden, sowie den Umfang der Sanierungsarbeiten genau zu definieren, wurde der Ingenieurgesellschaft Baugrund Stralsund der Auftrag zur Erstellung eines Gutachtens im September 1993 erteilt. Nach Vorlage dieses Gutachtens (voraussichtlich Dezember 1993) kann der konkrete Sanierungsaufwand festgestellt werden. Gegenwärtig werden Sanierungskosten von ca. 900.000,00 DM eingeschätzt.

Das Problem der Beseitigung großer Mengen, meist nicht kontaminierten Bauschuttes, der durch das sog. "Freimachen" des ehemaligen LPG-Geländes anfällt, wurde ebenfalls frühzeitig erkannt und durch entsprechende Gespräche und Anträge im Jahre 1992 behandelt und entsprechend diesen Ergebnissen im VEP, durch Ausweisung einer "Aufschüttungsfläche", aufgenommen.

Da inzwischen auf der Insel Rügen die Entsorgung von Bauschutt angeboten bzw. als gesichert angesehen werden kann (Aussage Landratsamt Rügen), wurde die "Aufschüttungsfläche" aus dem VEP wieder herausgenommen.

Bei kontaminiertem Bauschutt wird von den Planern immer davon ausgegangen, daß die Entsorgung entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen erfolgt. Nach Einschätzung der Experten betrifft dies bei den Gebäuden überwiegend asbesthaltige Dacheindeckungen und "öldurchtränkte" Beton- und Mauerwerksteile, die auf entsprechenden Sondermülldeponien entsorgt werden müssen.

Abschließend sollte erwähnt werden, daß es Ziel des Investors ist, daß nach der Altlastensanierung die Nutzung des Geländes ohne Gesundheitsgefährdung für künftige Nutzer nachhaltig gesichert werden kann.

¹³ H. Lenz, M. Kuck GmbH Braunschweig, NL Möser

¹⁴ Ergebnisprotokoll vom STAUN vom 23.03.1993

7.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt :

1.1.1 SO - FERIEHAUSGEBIET (gem. § 10 BauNVO) zulässig für:
Ferienhäuser, Pensionen und nicht störende Freizeiteinrichtungen.

1.1.2 SO - HOTEL - sonstiges Sondergebiet (gem. § 11 BauNVO) zulässig für :
Hotelanlage mit Konferenz-, Spiel- und Sporteinrichtungen, Tiefgarage und Park-
plätzen.

1.1.3 WA - ALLGEMEINES WOHNGEBIET (gem. § 4 BauNVO) zulässig für :

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
6. Anlagen für Verwaltungen.

1.1.4 MI - MISCHGEBIET (gem. § 6 BauNVO) zulässig für :

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

1.1.5 SO - GEBIET - SPORT UND FREIZEIT (gem. § 10 BauNVO) zulässig für :
Hallenbad, Freibad, Sauna, Squashhalle, Tennisplätze (frei und überdacht), Ball-
spiele, Gymnastik / Fitneß, Bogenschießen, Minigolf und sonstige, nicht störende
Freizeiteinrichtungen.

1.2 Als Maß der baulichen Nutzung wird festgelegt:

1.2.1 SO - FERIENHAUSGEBIET

GRZ (Grundflächenzahl)	: 0,3
GFZ (Geschoßflächenzahl)	: 0,4
Anzahl der Vollgeschosse	: I -Dachgeschoßausbau ist zulässig
Offene Bauweise (gem. § 22 (2) BauNVO)	: Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen bis 25 m, maximal 150 Ferienhäuser im Geltungsbereich dieses VEP

1.2.2 SO - HOTEL

GRZ (Grundflächenzahl)	: 0,3
GFZ (Geschoßflächenzahl)	: 0,8
FH (Firsthöhe (m))	: max. Höhe wie Traufhöhe des vorhandenen Gutshauses, jeweils bezogen auf Achse Gutshof-Allee

Abweichende Bauweise (gem. § 22 (4) BauNVO), mit Hauslängen bis 110 m und maximal 220 Hotelzimmer.

Verbindungsbauten im Bereich der Allee (beidseitig 18 m von Achsmittle Allee) sind nur unter Erdoberfläche in enger Abstimmung mit der Gemeinde und dem Kreisbauamt zulässig.

1.2.3 WA - ALLGEMEINES WOHNGBIET

GRZ (Grundflächenzahl)	: 0,2
GFZ (Geschoßflächenzahl)	: 0,4
Anzahl der Vollgeschosse	: II
Dachgeschoßausbau ist zulässig	
Offene Bauweise (gem. § 22 (2) BauNVO)	: Einzelhäuser, Doppelhäuser

1.2.4 MI - MISCHGEBIET

GRZ (Grundflächenzahl)	: 0,4
GFZ (Geschoßflächenzahl)	: 1,0
Anzahl der Vollgeschosse	: II
Dachgeschoßausbau ist zulässig	
Abweichende Bauweise (gem. § 22 (4) BauNVO)	mit Hauslängen bis 80 m

1.2.5 SO - GEBIET - SPORT UND FREIZEIT

GRZ (Grundflächenzahl)	: Einzelausweisung nach VEP
GFZ (Geschoßflächenzahl)	: Einzelausweisung nach VEP
FH/TH (First-/Traufhöhe (m))	: Einzelausweisung nach VEP
Abweichende Bauweise (gem. § 22 (4) BauNVO)	mit Hauslängen bis 80m

1.2.6 Angegebene Höhen beziehen sich jeweils auf die Oberkanten (OK) der Fahrbahnbeläge der am nächsten gelegenen Erschließungsstraße, gemessen mittig straßenseitiger Grundstücksgrenze.

2. GEBÄUDEABSTAND UND GEBÄUDEGESTALTUNG

- 2.1 Der Abstand von Gebäuden untereinander ist entsprechend der Landesbauordnung von Mecklenburg-Vorpommern zu gestalten.
- 2.2 Bei der Gebäudegestaltung sind Architekturstile der Insel Rügen zu beachten. Die Gestaltung im Einzelnen wird in dem Durchführungsvertrag zum Vorhaben zwischen Investor und Gemeinde geregelt.
- 2.3 Im SO-GEBIET SPORT UND FREIZEIT sind entlang der Fassaden zur landschaftlichen Einbindung in geeigneten Abständen hochstämmige Bäume (3 x v) von standortgerechter und einheimischer Art anzupflanzen.

3. VERKEHRSFLÄCHEN

- 3.1 Zu- und Abfahrten sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden zu errichten.
- 3.2 Verkehrsbauwerke, die nach der Realisierung in das Eigentum der öffentlichen Hand übergehen, bedürfen der vorherigen Abstimmung in der Planung mit den hierfür zuständigen Behörden.
- 3.3 An- und Abböschungen sind im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen, entsprechend der geplanten Straßenführung, vorzunehmen (§ 9 (1), 26. BauGB).
- 3.4 Entsprechend den behördlichen Auflagen sind Angriffs- / Freihalteflächen und Fluchtwege für die Rettungsdienste einzurichten und zu unterhalten.

4. PARKPLÄTZE

- 4.1 Kfz - Abstellplätze dürfen nur Beläge erhalten, die mit den zuständigen Behörden, insbesondere mit der Gewässeraufsicht vorher abgestimmt wurden.
- 4.2 Kfz - Stellplätze sind in ausreichender Zahl zu schaffen. Die im VEP ausgewiesenen "öffentlichen" Parkplätze sind im SO - SPORT, MI -, SO -, FH - GEBIET bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze einzurechnen.
- 4.3 Für die Begrünung der Parkplätze sind zu den im Bauantrag ausgewiesenen Stellplätzen mindestens 15 % der Anzahl an Stellplätzen / Stellplatzflächen zusätzlich für Bäume / Pflanzbeete hinzuzurechnen.

5. FREILEITUNGEN / ANTENNEN

- 5.1 Dauerhaft installierte Niederspannungsleitungen (im Sinne der Stromversorgungsbetriebe) sind als Freileitungen unzulässig.

6. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

- 6.1 Die im Lageplan ausgewiesenen Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Trägers und der Gemeinde Sagard zu belasten.

7. ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

- 7.1 Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u.a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.
- 7.2 Der Passus unter 7.1 ist schriftlich im Wortlaut, den bei Flächenerschließungen mit Erdarbeiten beauftragten Firmen, zu übermitteln und muß an deren Baustellen vorliegen.

8. VER- UND ENTSORGUNG

- 8.1 Die Betriebe im Planbereich sind verpflichtet, alle notwendigen Vorplanungen und Abstimmungen mit den jeweils zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern in eigener Regie und auf eigene Kosten durchzuführen und verpflichten sich zur ordnungsgemäßen Anbindung an vorhandene und evtl. geplante Leitungen / Systeme.

9. EINFRIEDUNG

- 9.1 Die Grundstücke dürfen nur mit lebenden bzw. begrüntem berankten Einfriedungen umgeben werden. Maschendraht- und Gitterzäune zur Einfriedung sind nur zulässig, wenn der Zaun mindestens 1 m hinter der Grundstücksgrenze errichtet wird oder auf der Grenze bei nachbarschaftlicher Abstimmung und mit Rankgewächsen eingegrünt und dauerhaft gepflegt wird.
- 9.2 Die Höhe der Einfriedungen soll im Bereich öffentlicher Geh- und Fahrwege 1,50 m und an den sonstigen Grundstücksgrenzen 2,00 m nicht übersteigen.

10. PLANUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

- 10.1 Für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird auf die Aussagen des Grünordnungsplanes hingewiesen.
- 10.2 **EINZELBÄUME IN DER FELDFLUR**
Für die gekennzeichneten anzupflanzenden Bäume sind mindestens 2 x v (verpflanzte) Hochstämme einheimischer und standortgerechter Gehölzarten zu verwenden und auf Dauer zu unterhalten.

10.3 OBSTBAUMWIESEN

Auf den gekennzeichneten Flächen sind Obstbaumwiesen herzustellen und auf Dauer zu unterhalten. Hierzu sind je 30 m² ein Obstbaum-Hochstamm aus alter Züchtung zu pflanzen und die Bodenflächen mit standortgerechtem Saatgut aus mindestens 10 Arten einzusäen und durch extensive Bewirtschaftung zu pflegen.

10.3.1 FELDGEHÖLZE

Die gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Dabei sind je 2 m² Pflanzfläche mindestens ein Strauch 2 x v, je 50 m² Pflanzfläche ein Strauch 3 x v und je 200 m² ein Hochstamm 2 x v zu pflanzen.

10.3.2 WEGRAINE

Die gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechtem, einheimischen Saatgut einzusäen und durch einmalige Mahd / Jahr zu unterhalten.

11. GRÜNFLÄCHEN

11.1 Die Bepflanzung der gekennzeichneten Flächen ist auf Dauer zu erhalten.

Innerhalb der Grünflächen sind gepflasterte Fußwege bis 2 m Breite und Rettungswege in Schotterrasen oder Rasengittersteinbelag, sowie Einrichtungen von Spiel- und Kleinsportflächen zulässig.

12. SCHÜTZENSWERTE LANDSCHAFTSBESTANDTEILE

12.1 Die doppelreihige Allee ist auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten. Hierzu zählt auch die bedarfsweise Verjüngung mit Bäumen derselben Art.

13. LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN

13.1 Auf den gekennzeichneten Flächen ist Ackerbau, Gartenbau, einschließlich Gartenbaumschulen und Grünlandbewirtschaftung sowie Weideviehhaltung und den dazu notwendigen Einrichtungen, wie Weidezäune, Koppeln, zulässig.

14. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN

Laut landesplanerischer Stellungnahme des Wirtschaftsministeriums von Mecklenburg-Vorpommern (8.07.1993) zum VEP ist "...die Ablagerung von Bauschutt in der Nähe der Gutsanlage untersagt. Die Abbruchmaterialien sind geeigneten Anlagen (z.B. Saßnitz) zuzuführen."

15. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 15.1 Innerhalb der jeweils gekennzeichneten Bauflächen für die Errichtung von Häusern sind je 400 m² versiegelter Fläche zwei großkronige und ein kleinkroniger Hochstamm 3 x verpflanzter Qualität zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
- 15.2 Auf den Parkplätzen sind gem. Punkt 4.3 in regelmäßigen Abständen Bäume, 3 x v, Stammdurchmesser mindestens 16 cm, zu pflanzen und zu unterhalten. Je Baum ist mindestens eine Stellplatzfläche als Pflanzbeet erforderlich.

16. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- 16.1 Wenn nicht besonders darauf hingewiesen wird, gelten die textlichen Festsetzungen jeweils für alle ausgewiesenen Baugebiete in diesem VEP.
- 16.2 Die notwendigen Vereinbarungen, gemäß §7 Wohnungsbauerleichterungsgesetz vom 17.05.1990 (BGBl. I 926) in der Fassung des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I 466, 476), werden zwischen der Gemeinde und dem Investor im zeitlichen Zusammenhang mit dem Inkrafttreten dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes abgeschlossen.
- 16.3 Der Vorhabenträger trägt alle Kosten der Planung und Durchführung, einschließlich der gesamten Erschließungskosten; er verpflichtet sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist. Die entsprechenden Vereinbarungen sind zwischen Gemeinde und Vorhabenträger festzulegen.