

ARCHITEKTEN · STADTPLANER

KRAUSE & GOLDBERMANN
PLANUNGSGESELLSCHAFT mbH

KRAUSE & GOLDBERMANN · MARKT 21 · D-52249 ESCHWEILER

MARKT 21
D-52249 ESCHWEILER
TEL. 024 03/26083-4 · FAX 275 44

PROJEKTLEITUNGEN
PLANUNG: A. BOHNE
BAULEITUNG: R. MAHN



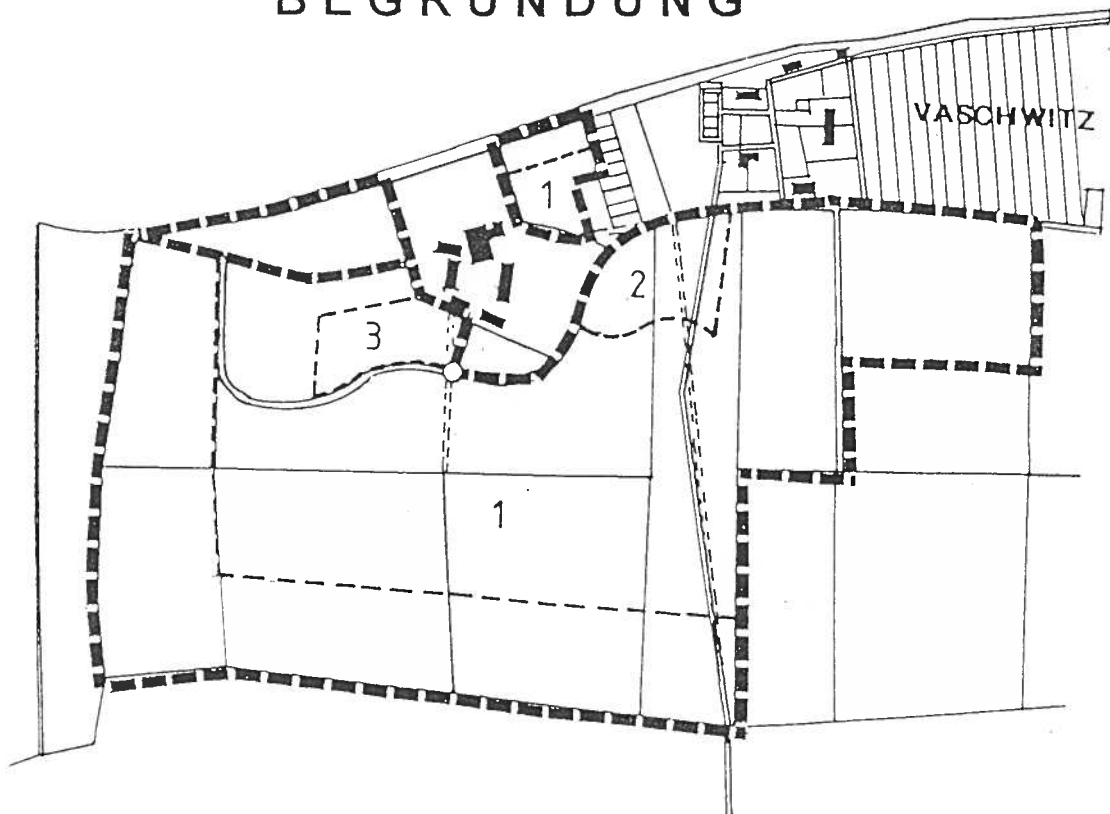
VORHABENPLAN

ZUM:

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN 02

"SEEPARK RESIDENZ"
TRENT / RÜGEN

BEGRÜNDUNG



Vorhabenträger:

Wiese Finanz GbR
Miquelstrasse 42 a
14199 Berlin

Verfasser:

Krause & Goldermann
Planungsgesellschaft mbH
Architekten + Stadtplaner
Markt 21

INHALTSVERZEICHNIS

VORHABEN-PLAN 02

"SEEPARK RESIDENZ" TRENT / RÜGEN

- 1. Ausgangslage**
 - 1.1 Plangebiet, Geltungsbereich
 - 1.2 Gesetzliche Voraussetzungen
- 2. Planungsinhalte und -ziele**
 - 2.1 Planungsinhalt und Beschreibung des Vorhabens
 - 2.2 Städtebauliche Leitbilder
- 3. Nutzungsfestsetzungen**
 - 3.1 Art der baulichen Nutzung
 - 3.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.3 Sonstige Festsetzungen
- 4. Betriebskonzept**
- 5. Investitionen des Vorhabens**
- 6. Realisierungszeitraum**
- 7. Auswirkungen**

BEGRÜNDUNG

Vorhaben- und Erschließungsplan 02

"SEEPARK RESIDENZ" Trent/Rügen

1. Ausgangslage

Der Vorhabenträger beabsichtigt, eine Ferienanlage im Nordwesten der Insel Rügen in der Gemeinde Trent, Ortsteil Vaschvitz und in direkter Anlehnung an die Hotelanlage "Seepark Residenz" (z.Zt. in Realisierung, Fertigstellung 30.06.1994) zu errichten. Nach geltendem Planungsrecht ist die Durchführung eines förmlichen Planverfahrens, hier in Form des Vorhabenplanes, ergänzt durch den Erschließungs- und Grünordnungsplan, erforderlich.

Basis dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die "Landesplanerische Beurteilung des Wirtschaftsministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern zum "Raumordnungsverfahren" für eine Hotel- und Freizeitanlage "Seepark Residenz" in der Gemeinde Trent, OT Vaschvitz, Kreis Rügen, vom März 1994 sowie eine "Umweltverträglichkeitsstudie", die diesem Raumordnungsverfahren zugrunde lag.

1.1 Plangebiet und Geltungsbereich

Der vorgesehene Standort ist Bestandteil des geplanten Landschaftsschutzgebietes "Pommersche Boddenküste" und befindet sich am Rande des Nationalparks "Vorpommersche Boddenlandschaft".

Die geplante Ferienanlage schließt sich unmittelbar an die Ortslage Vaschvitz sowie an das im Bau befindliche Hotel im Süden und Westen an. Der Ortsteil Vaschvitz besteht aus mehreren Häusergruppierungen, dem ehemaligen Gutshof "Vaschvitz-Hof" und einer Bungalow-Siedlung.

Das Hotel "Seepark Residenz" erscheint als eine neuinterpretierte, weitläufige Gutshofanlage, in der 160 Hotelzimmer, Gastronomie und Konferenzräume angeordnet sind.

Das Plangebiet liegt an der Nordküste des Rasser Stromes, westlich der Wittower Fähre.

Die westliche Begrenzung des Plangebietes stellt das Feuchtgebiet zwischen Vaschvitz und Dwarsdorf (ehem. Kinderferienlager) als besonders zu beachtendes Landschaftselement dar.

Die südlichen und östlichen Begrenzungen werden durch landwirtschaftliche Flächen gebildet.

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 67 ha und erstreckt sich über folgende Flurstücke:

Gemarkung: Vaschvitz, Flur 1
Gemeinde: Trent
Kreis: Bergen
Flurstücke: 93 (teilweise), 94, 95 (teilweise), 96, 97, 98, 99/1 (teilweise),
99/2 (teilweise), 100/2 (teilweise), 101/2, 102, 103, 41/1 (teilweise)
2/14 (teilweise), 2/15 (teilweise)

1.3 Gesetzliche Voraussetzungen

Entsprechend den Grundsätzen des § 1 BauGB soll der Vorhabenplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Dabei soll insbesondere berücksichtigt werden:

1. Die allgemeine Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
2. Die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung des vorhandenen Ortsteiles sowie die Gestaltung des Ortes und Landschaftsbildes.

3. Die Belange des Umwelt-, des Naturschutzes und der Landschaftspflege.
4. Die Belange der Wirtschaft durch Schaffung von Arbeitsplätzen.

Voraussetzung für die Erstellung und Genehmigung dieses Vorhabens ist die "Landesplanerische Beurteilung" für das Vorhaben:

"Hotel- und Ferienanlage Seepark Residenz" in der Gemeinde Trent, OT Vaschvitz, des Wirtschaftsministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern zum Raumordnungsverfahren vom 04. März 1994.

Der dargestellte öffentliche Verkehrsweg und die öffentlichen Grundflächen sind mit in die Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan einbezogen, jedoch nicht Bestandteil des Vorhabenplanes (gemäß § 7 Abs. 1, Satz 3 BauGB-Maßnahmegesetz), da die Verbindung der Gemeindegebiete Trent und Schaprode über diese Verkehrsachse erfolgen soll. Zur Minimierung des PKW-Verkehrs wird die westliche Verlängerung der öffentlichen Planstraße bis an den vorhandenen Plattenweg in Form eines Fuß- und Radweges vorgesehen.

2. Planungsinhalte und -ziele

2.1 Planungsinhalt und Beschreibung des Vorhabens

2.1.1 Bereich 1: Landhäuser

Der Vorhabenträger beabsichtigt, 99 Ferienhäuser, aufgeteilt in 5 Siedlungsbereiche innerhalb des Geltungsbereiches zu errichten, die den Zwecken des touristisch-gewerblichen und ferienmäßigen Wohnens dienen.

Jeder Landhausbereich gruppiert Häuser um einen Dorfanger und empfindet damit kleine, gewachsene, ländliche Dorfstrukturen nach und bildet somit die räumlichen Voraussetzungen für nachbarschaftliche Kommunikation und Identifikation.

2.1.2 Bereich 2: Sportzentrum

Diese Anlage dient sowohl sportlichen als auch gesundheitsfördernden Aktivitäten, der Freizeitgestaltung und der Aus- und Fortbildung.

Vorgesehen sind:

- 3 bis 5 Indoor-Tennisplätze,
- 2 bis 5 Indoor-Squash-Plätze,
- 3 bis 4 Badminton-Plätze,
- Fahrradverleihstation,
- 1 Autowaschplatz

Östlich der Tennishalle sind 2 bis 5 Tennisaußenplätze geplant.

2.1.3 Bereich 3: Gesundheitszentrum

Das Kurgebiet "Gesundheitszentrum am Rassower Strom" dient vorwiegend der Gesundheitserhaltung (Prävention). Vorgesehen sind Anlagen und Einrichtungen für diagnostische und medizinisch-therapeutische Maßnahmen.

- 2.1.4 Die Bereiche 2 (Sportzentrum) und 3 (Gesundheitszentrum) gliedern sich direkt an das Hotel "Seepark Residenz" an, und ergänzen sinnvoll und notwendigerweise die Infrastruktur der Hotelanlage. Sie bietet somit die reelle Chance eines 12-Monats-Tourismus.

Die 5 Landhausbereiche

- Landhäuser "Am Ufer"
- Landhäuser "An den Feldern"
- Landhäuser "Am Dorfanger"
- Landhäuser "Am Gutshof"
- Landhäuser "Seepark"

umschließen dieses "Infrastruktur-Herz".

Mit dieser Anordnung ist die maximale Ausdehnung der bebaubaren Flächen festgelegt.

2.2 Städtebauliche Leitbilder

Der Vorhaben- und Erschließungsplan 01 für die Hotelanlage "Seepark Residenz" und der in einem parallelen Verfahren gestellte Bauantrag wurden im Juli 1992 genehmigt. Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes 01 ist die Anlage eines Hotels mit 160 Zimmern (320 Betten).

Der städtebaulichen Anordnung liegt die Idee zugrunde, eine mecklenburgische Gutshofanlage in niedriger Bauweise mit Haupt- und Nebengebäuden neu zu interpretieren.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan 02, der das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes 01 ergänzen wird, folgt ebenfalls diesem Leitgedanken einer landschaftsintegrierenden Siedlungsstruktur.

Um eine umwelt- und sozialverträgliche städtebauliche Lösung zu erreichen, sind folgende Zielvorstellungen (Leitbilder) in die Planung eingeflossen:

1. lichte Anordnung von Siedlungsbereichen,
2. sparsame Inanspruchnahme von Flächen und Naturräumen,
3. Durchdringung der Baugebiete durch Landschafts- und Naturflächen,
4. Entwicklung von Blickbeziehungen, Achsen und Wegeführungen,

5. fließender Übergang der "kultivierten Gartengestaltung" der privaten Landhäuser zu naturbelassenen Grünflächen; Vermeidung von Zäunen und Mauern.
6. Harmonisierung der Gebäudestrukturen; einheitlicher Ausdruck der Architektur und Siedlungsstruktur,
7. einheitliche Vorgabe an die Architektur mit orts- und landschafts-bezogenen Strukturelementen, Materialien und Maßstäblichkeiten.

3. Nutzungsfestsetzungen zum Vorhaben

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Vorhabenplanes wird in Absprache mit der Gemeinde Trent in 4 unterschiedliche Nutzungsbereiche aufgeteilt:

1. Sondergebiete Ferienhäuser
2. Sondergebiet Sport
3. Sondergebiet Kurgebiet
4. landwirtschaftliche Flächen

3.1.1 SO Ferienhausgebiet

Das Ferienhausgebiet teilt sich in 5 Siedlungsbereiche auf:

1. Landhäuser am Ufer
2. Landhäuser an den Feldern
3. Landhäuser am Dorfanger
4. Landhäuser Seepark
5. Landhäuser am Gutshof

Die Landhäuser dienen Zwecken des touristisch-gewerblichen und des ferienmäßigen Wohnens.

Vorgesehen ist eine maximale Anordnung von 99 Landhäusern in den 5 Siedlungsbereichen. In den Ferienhäusern sind Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personen, die im Beherbergungsgewerbe und in Versorgungs-, Verkaufs- und Erholungseinrichtungen tätig sind, möglich. Ebenso können dort Einrichtungen für die Verwaltung der Ferienhäuser untergebracht werden.

3.1.2 SO Sport

Das Sondergebiet - "Sportzentrum Seepark Residenz" - dient sowohl sportlichen als auch gesundheitsfördernden Aktivitäten.

Vorgesehen sind Tennis-, Squash- und Badminton-Hallen sowie Tennisaußenplätze. Zum Gebäudekomplex gehört eine Fahrradverleihstation sowie ein PKW-Waschplatz.

3.1.3 SO Kurgebiet

Das Kurgebiet - "Gesundheitszentrum am Rassower Strom" - dient vorwiegend der Gesundheitserhaltung (Prävention).

Vorgesehen sind Gebäude mit diagnostischen und medizinisch-therapeutischen Anlagen; des weiteren Dokumentations-, Forschungs- und Schulungs- bzw. Seminareinrichtungen, incl. der Einrichtungen zur Sicherstellung der erforderlichen strukturellen und personellen Infrastruktur; ferner ergänzende Einrichtungen wie Verkaufsstellen, Schank- und Speisewirtschaften.

3.2 **Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl für die Bereiche 1 (Landhäuser) und 3 (Gesundheitszentrum) ist auf 0,4, für den Bereich 2 (Sportzentrum) auf 0,2 begrenzt, um den Eingriff in die Landschaft so gering wie möglich zu halten und Ausgleichsmaßnahmen zu ermöglichen.

Die Geschoßflächenzahl wird mit 0,6 in den Bereichen 1 (Landhäusern) und 3 (Gesundheitszentrum) sowie im Bereich 2 (Sportzentrum) auf 0,3 festgesetzt, um einer zu intensiven Bebauung der Grundstücke entgegenzuwirken.

Es ist durchgängig eine max. Geschossigkeit von 2 vorgesehen, um den Charakter einer landschaftsbezogenen Architektur am Dorfrand zu gewährleisten. Auch wird eine maximale Firsthöhe zwischen 9,00 m für Landhäuser, 10 m für das Gesundheitszentrum und 13,00 m für das Sportzentrum, bezogen auf OK FF (Erdgeschoß), festgesetzt, um auch hier eine typische Höhenentwicklung alter mecklenburgischer Gebäude und Dachformationen nachzugestalten.

3.3 **Sonstige Festsetzungen**

Die Bebauung in den 3 Nutzungsbereichen gleicht sich nicht nur in der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, sondern vor allen Dingen auch in ihrer Gestalt der bekannten ländlichen Baustruktur an.

Daher sind konkrete Festsetzungen für die Gestaltung im Vorhabenplan vorgenommen worden. Sie beziehen sich im wesentlichen auf die Elemente:

- Außenwände
- Dächer
- Garagen und Carports
- Stellplätze und Zufahrten
- Einfriedungen und Standort für Abfallbehälter.

Diese sehr eng gefaßten Gestaltungsvorschriften sollen eine homogene und qualitätsvolle Planung der Objekte und Außenanlagen gewährleisten. Diese Gestaltungsvorschriften wurden mit der Gemeinde Trent abgestimmt.

4. Betriebskonzept

Vorhabenträger für das Gesamtvorhaben ist die Wiese Finanz GbR in Berlin.

Die Landhäuser werden im engen Verbund mit dem Hotel betrieben. So ergibt sich die Möglichkeit für Ferienseiteigentümer, die Verwaltung sowie die Vermietung der Häuser über das Hotel zu organisieren.

Auch das Sportzentrum steht in engem Verbund mit der Hotelanlage, wobei eine vom Hotel unabhängige Betriebsgesellschaft gegründet wird. Das Sportzentrum steht sowohl den Gästen des Hotels und der Ferienhäuser als auch Sportlern der umliegenden Gemeinden zur Verfügung.

Einen engen räumlichen und organisatorischen Zusammenhang gibt es ebenfalls zwischen Hotel und Gesundheitszentrum. Diese Anlage wird durch ein attraktives Angebot sowohl die Gäste aus dem Hotel und den umliegenden Ferienhäusern als auch Patienten, kurbedürftige oder rekreationssuchende Personen aus dem Umland oder überregional anziehen. Es stellt somit neben den sportlichen Angeboten einen weiteren Anziehungspunkt dar.

Das Sport- und das Gesundheitszentrum tragen erheblich dazu bei, in der Ferienanlage "Seepark Residenz" ein 12-Monats-Tourismus zu ermöglichen.

5. Investitionen des Vorhabens

Auf Grundlage des vorliegenden Vorhabens- und Erschließungsplanes sowie Vorentwürfen zu den einzelnen Objekten und zu den Infrastrukturmaßnahmen geht der Vorhabenträger zum jetzigen Zeitpunkt von folgenden Investitionen für das Gesamtvorhaben aus:

- | | |
|-----------------------|---------------|
| - 99 Ferienhäuser: | 50,00 Mio. DM |
| - Sportzentrum: | 4,50 Mio. DM |
| - Gesundheitszentrum: | 5,00 Mio. DM |

- Infrastrukturmaßnahmen:	4,20 Mio. DM
- Landschaftspflege und Ausgleichsmaßnahmen:	0,60 Mio. DM
Total:	64,3 Mio. DM

6. Realisierungszeitraum

In Abhängigkeit von der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplans 02 für das Gebiet "Seepark Residenz" hat der Vorhabenträger seine Planung für die Realisierung des Gesamtvorhabens wie folgt geplant:

Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes:	Sommer 1994
Baugenehmigung für das Sportzentrum:	Sommer 1994
Fertigstellung Sportzentrum:	Winter 1994
Baugenehmigung Landhäuser:	Herbst 1994
Baubeginn Landhäuser:	Herbst 1994
Fertigstellung der Landhäuser :	Frühjahr 1995
Baugenehmigung Gesundheitszentrum:	Herbst 1994
Fertigstellung Gesundheitszentrum:	Sommer 1995

7. Auswirkungen

7.1 Auswirkungen auf die Sozialstruktur

Die im Plangebiet angedachte Sozialstruktur wird durch eine erwünschte Vermischung der ortsansässigen Bevölkerung mit den Feriengästen, Angestellten und Bediensteten gekennzeichnet sein.

Auch junge Menschen und Familien werden die Chance nutzen, in ihre Heimat zurückzukehren. Es ist anzunehmen, daß sich die Durchmischung der ansässigen Bevölkerung mit den neuen Bürgern, den Gästen und den Gewerbetreibenden harmonisch vollziehen wird, weil sich die Beteiligten zum gegenseitigen Vorteil zusammenfinden werden.

7.2 Auswirkungen auf die Wirtschaftsstruktur

"Das Planvorhaben soll künftig 150 bis 170 Arbeitsplätze schaffen. Im Hinblick auf die derzeit bei ca. 20% liegende Arbeitslosenquote im Landkreis Rügen, in der Region Trent-Schaprode bei 50%, wird damit ein Entwicklungsimpuls für die Gemeinde erwartet. Es ist davon auszugehen, daß sich in der Folge weitere Wirtschaftszweige, insbesondere im Dienstleistungsbereich, zur Versorgung der Gäste entwickeln.

Für andere Beherbergungsstätten wie Pensionen, Ferienhäuser und Ferienwohnungen, ggf. im Nebenverdienst, ergeben sich durch das Angebot touristischer Infrastruktureinrichtungen wünschenswerte aufwertende Effekte. Trent-Vaschvitz liegt in einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung und in einem Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege. Planungen und Maßnahmen, auch die für den Fremdenverkehr selbst, sollen diese ausgewiesene Funktion nicht beeinträchtigen, sondern zur langfristigen Sicherung beitragen. Deshalb sollen die sehr guten natürlichen Voraussetzungen Vorrang für ruhe-, erlebnis- und sportorientierte landschaftsgebundene Erholungs- und Urlaubsformen genutzt werden (LROP Punkt 6.1)". (Zitat aus der Landesplanerischen Beurteilung zum Raumordnungsverfahren vom 4. März 1994).

7.3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

"Das Plangebiet ist überwiegend gekennzeichnet durch eine weiträumige Agrarlandschaft mit einem bewachsenen Küstensaum und einem sich in das Gebiet ziehenden Feuchtbiotop. Es ist Bestandteil des geplanten Naturparks Rügen".

"Zweifellos sind mit dem geplanten Vorhaben dauerhafte Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des § 1, Abs. 1 des Ersten Gesetzes zum Naturschutz im M.V. verbunden. Gleichwohl ist in Rechnung zu stellen, daß mit dieser Standortwahl wesentlich sensiblere Landschaftsbereiche geschont werden können".

"Im übrigen ist Trent-Vaschvitz im Strukturkonzept der Insel (1990 und 1993) als Standort für ein Großvorhaben in kleinstrukturierter Bauweise vorgesehen".

(Zitate der Landesplanerischen Beurteilung zum ROV vom 4. März 1994).

Durch eine mehr als 150 m breite Pufferzone zwischen dem Feuchtgebiet im Westen und der Bebauung können negativen Auswirkungen auf die Artenvielfalt von Flora und Fauna entgehengetreten werden.

7.4 Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur

"Ausgehend von den überfachlichen Zielen des Landesraumordnungsprogramms hat Trent, Ortsteil Vaschvitz, keine zentral-örtliche Bedeutung. Vorzüge des Ortsteiles Vaschvitz sind seine Lage am Rassower Strom, seine relativ gute Verkehrsanbindung über die noch verhältnismäßig schwach belegte Landesstraße Nr. 30, die weiter über die auszubauende Fährverbindung nach Wittow führt und das Vorhandensein einer - wenn auch sanierungsbedürftigen - ehemaligen Gutsanlage". (Zitat s.o.).

Diese Gutsanlage wird vom selben Vorhabenträger im Sommer 1994 saniert.

"Durch enge Angliederung neuer Siedlungsflächen an die bestehende Ortslage bzw. Integration wird der Landschaftsverbrauch minimiert, die Siedlung eine Überlebenschance haben und einer Ausuferung und damit starken Überformung der Siedlungsstruktur entgegengewirkt werden."

(Zitat: Landesplanerische Stellungnahme, Wirtschaftsministerium Mecklenburg-Vorpommern).

Aufgestellt: Die Architekten, im April 1994