

Teil C

Begründung



[Signature]
Bürgermeister
Sellin, 22. 10. 1996

Gliederung		Seite
1.0	Gründe zur Aufstellung eines V.u.E. Planes	8
1.1	Vorhabenträger und Zuständigkeit	8
1.2	Planunterlagen	9
1.3	Lage und Umfang des Plangebietes	9
2.0	Allgemeine Planungsziele	10
2.1	Ökologische Ziele	10
2.2	Bestand/vorhandene Bebauung	11
2.3	Geplante Städtebauliche Ordnung	12
2.3.1	Bebauungskonzept, bauliche Ordnung	12
2.3.2	Gebäudecharakter – Wohngebäude	12
2.3.3	Gebäudecharakter – Funktionsgebäude	13
2.3.4	Höhenfestlegung	14
2.3.5	Geschossigkeit, Bauweise	14
2.3.6	Dächer	15
2.4	Verkehrerschließung	15
2.5	Freiflächengestaltung	16
2.6	Ver- und Entsorgung	16
3.0	Art und Maß der baulichen Nutzung	19
4.0	Fischgenossenschaft Seedorf e.G.	21
4.1	Entstehung und betriebswirtschaftliche Entwicklung der Fischgenossenschaft Seedorf e.G.	21
4.2	Betriebliche Weiterentwicklung, Kostensenkung und Umstrukturierung	23
4.3	Einbindung der Fischgenossenschaft Seedorf e.G. in das touristische Konzept	25
5.0	Wirtschaftliches und touristisches Konzept	26
6.0	Schlußbemerkung	27

1.0 Gründe zur Aufstellung eines V.u.E.-Planes

Als Rechtsinstrument für die städtebauliche Ordnung des Plangebietes, soll die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes gewählt werden.

Die städtebauliche Ordnung ist nicht nach § 34 BauGB beurteilbar. Ein Bebauungsplan existiert nicht.

Die Beibehaltung des bestehenden Zustandes ist eher geeignet, vorhandene, städtebauliche Mißstände, die hier zweifelsfrei vorliegen, zu verfestigen. Als vordringlich sind die fehlende Grünordnung und die ungeordnete bauliche Nutzung zu nennen.

Die Gemeinde Sellin hat derzeit die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes im Verfahren. Der Entwurf wird die im V.u.E. Plan enthaltenen bauleitplanerischen Konzepte beinhalten. Der V.u.E. Plan wird im Sinne des § 264 a Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 2 bis 4 BauGB als vorgezogener Bauleitplan erstellt. Dem Entwicklungsgebot wird somit Genüge getan. Eine Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ist erfolgt. Die entsprechenden Planungen widersprechen dem V.u.E. Plan nicht.

Ein großer Vorteil des V.u.E. Planes liegt in der Möglichkeit der beschleunigten Realisierung des Bauvorhabens. Diese, vom Gesetzgeber gewollte Beschleunigung, ist im vorliegenden Fall nachweislich (testierte Prüfberichte) die einzige reale Möglichkeit, um den Verlust von 15 Arbeitsplätzen bei der Fischgenossenschaft Seedorf e.G. im zweiten Halbjahr 1996 zu verhindern.

1.1 Vorhabenträger und Zuständigkeit

Träger der kommunalen Planungshoheit:

Gemeindevertretung Sellin im Amt Mönchgut Granitz auf Rügen,
Göhrener Weg 1, 18586 Baabe/Rügen, vertreten durch:
Herr Bürgermeister Liedtke

Vorhabenträger:

Fischgenossenschaft Seedorf e.G., Nr. 10, 18586 Neuensien
Für die Erstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes einschließlich der beinhalteten Bauplanung, hat der Vorhabenträger das
Architekturbüro Ralf Rosner,
Gießener Str. 20, 35452 Heuchelheim
Tel.: 0641/66539; Fax: 0641/65249
beauftragt.

1.2 Planunterlagen

- Flächennutzungsplanentwurf der Gemeinde Sellin, Stand vom 04.08.1994, Amt Mönchgut-Granitz, Landkreis Rügen.
- Lage- und Höhenplan im Maßstab 1:500 mit Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Stand: 31.01.1996) vom Februar/April 1996, erstellt vom Vermessungsbüro Krawutschke, Bergen
- Katasterauszug im Maßstab 1:2000 des Katasteramtes Bergen vom April 1996

1.3 Lage und Umfang des Plangebietes

Die straßenmäßige Anbindung des Plangebietes von Neuensien und Seedorf aus, erfolgt über eine von der Bundesstraße 196 abgehende Gemeindestraße, welche in ihrem Verlauf in die alte Dorfstraße übergeht.

Ab Ortseingang weist Neuensien eine lockere, weit gestreute Bebauung entlang der Dorfstraße auf, die stellenweise durch größere Grünflächen unterbrochen wird. Die eigentliche, durchgehende Straßenzeilenbebauung beginnt ab der neu zu beplanenden Fläche der Fischgenossenschaft Seedorf und geht in ihrem Verlauf über in die Ortslage Seedorf.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 62/2, 64/2 und 64/3
- im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks 62/2
- im Süden durch die südlichen Grenze der Flurstücke 62/1 und 62/2 und durch die nördliche Grenze des Flurstücks 61
- im Westen durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 62/1, 63, 64/2 und 64/3 und durch die östliche Grenze des Flurstücks 61.

Das Plangebietes umfaßt folgende Flächen:

(Auszug aus dem Liegenschaftskataster Stand: 31.01.96)

- Flurstück 2, Flur 62/1, Größe: 1466 qm (Eigentümer: FPG "Having" Seedorf - E.d.V.)
- Flurstück 2, Flur 62/2, Größe: 2429 qm (Eigentümer: FPG "Having" Seedorf - E.d.V.)
- Flurstück 2, Flur 63, Größe: 156 qm (Eigentümer: Rat der Gemeinde Sellin - E.d.V., die Fischgenossenschaft Seedorf e.G. hat das Grundstück notariell erworben)
- Flurstück 2, Flur 64/1, Größe: 446 qm (Eigentümer: Prod.genossenschaft See- und Küstenfischer "Having")
- Flurstück 2, Flur 64/2, Größe: 199 qm (Eigentümer: Weißbach, Maria geb. Ruben und Weißbach, Friedrich, anteilig. Die Fischgenossenschaft Seedorf e.G. hat das Grundstück notariell erworben)

- Flurstück 2, Flur 64/3, Größe: 2727 qm (Eigentümer: Prod.genossenschaft See- und Küstenfischer "Having")

Die Gesamtgröße des Plangebietes ist mit 7423 qm zu beziffern. Die exakte, flurstückgerechte Plangebietsbegrenzung ist in der Planzeichnung dargestellt.

2.0 Allgemeine Planungsziele

- Städtebauliche Ordnung einer von der Fischgenossenschaft bebauten und genutzten Fläche in Neuensien. Infolgedessen Abriß des Gebäudebestandes und großflächige Entsiegelung des Planungsgebietes, sowie anschließende behutsame Neubebauung des Plangebietes.
- Entwicklung einer regionaltypischen Bebauungsform unter Berücksichtigung der örtlichen Siedlungsstruktur.
- Erstellen eines ökologischen Rahmenkonzeptes (Energiebilanz, vollbiologische Kleinkläranlage mit zusätzlichen Kapazitäten für weitere Anwohner, Solaranlagen).
- Eingriffsbewertung und Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Maßgabe des Grünordnungsplanes.
- Bereitstellung neuer Räume für die Fischgenossenschaft unter Berücksichtigung der derzeitigen EG-Normen, zusätzlicher Gewerberäume zur Stärkung der örtlichen Infrastruktur, Wohnflächen touristischer Nutzung und Dauermietwohnungen für Mitarbeiter. Die Einbindung der Fischgenossenschaft in das touristische Konzept soll den wirtschaftlichen Fortbestand der Fischgenossenschaft Seedorf e.G. garantieren und die vorhandenen Arbeitsplätze erhalten, sichern und erweitern. Durch das touristische Konzept werden neue Arbeitsplätze geschaffen.

2.1 Ökologische Ziele

In Bezug auf die allgemeine ökologische Entwicklung, als auch auf den spezifischen Standort des Bauvorhabens im Biosphärenreservat, soll bei der geplanten Bebauung der Aspekt der ökologischen Verträglichkeit und damit der behutsame Umgang mit Energie- und Wasserressourcen verstärkt berücksichtigt werden. Aus diesem Grund sind folgende Maßnahmen geplant:

- Optimierte Bauweise und Wärmeschutz
- Erstellen einer Energiebilanz zur optimalen Abstimmung aller geplanten Maßnahmen (Teil E)

- Bau einer vollbiologischen Kleinkläranlage mit einer Kapazität von 250 EGW, was den Anschluß von weiteren Bewohnern Neuensiens ermöglicht
- Einbau erforderlicher Öl- und Fettabseider sowie notwendiger Filteranlagen.
- Niederschlagswassernutzung
- Separates Brauchwasserleitungssystem
- Wärmeerzeugung mit Brennwerttechnik und Kraft-Wärme-Kopplung
- Solare Warmwasserbereitung
- Energiesparende Anwendungstechnik

Bei der Betrachtung der Vorteile des Neubaus der Betriebsstätte ist hier besonders auf Teil E des Energiekonzeptes, Punkt 8.0 zu verweisen, in dem detailliert auf die Verringerung der Schadstoffemissionen eingegangen wird.

Die Einsparung von Primärenergie liegt bei ca. 350.000 kWh/Jahr. Die Freisetzung u.a. des Treibhausgases Kohlendioxid wird um über 100 to/Jahr verringert.

2.2 Bestand/vorhandene Bebauung (Teil G, Anlagen)

Das Gelände der Fischgenossenschaft Seedorf e.G., Nr. 10, 18586 Neuensien, weist in seiner baulichen Gestalt einen zur Zeit sehr desolaten Eindruck auf. Gebäude unterschiedlicher Bauweise und Struktur ohne städtebauliche Ordnung und im äußerlich auffälligen schlechten baulichen Zustand, bestimmen das momentane Erscheinungsbild. Der gesamte Bestand, Verwaltungsgebäude, Lagerhallen, Werkstatt, Garagen und Räumerei hat erhebliche bauliche und gestalterische Mängel. Sämtliche Dächer, als auch die Wände, sind mit asbesthaltigen Wellplatten bekleidet. Die Lagerhalle im Osten des Plangebietes ist komplett aus asbesthaltigen Wellplatten hergestellt. Eine Umnutzung oder Umbau ist wirtschaftlich nicht vertretbar, zumal die Anlagen grundrißmäßig nicht einer sinnvollen baulichen Nutzung zugeführt werden können. Aus Umweltschutzgründen und aus Gründen der Unversehrtheit menschlichen Lebens ist der Rückbau belasteter Bauteile unabdingbar. Weiterhin ist der größte Teil des Grundstücks durch schwere Betonplatten versiegelt. Eine Teilentsiegelung ist wegen der Grundwasserneubildung dringend geboten. Das optische Erscheinungsbild entspricht nicht einer der Region angepaßten dörflichen Struktur. Die Gebäude, Hallen und befestigten Flächen werden nur noch zu einem kleinen Teil genutzt und vermitteln dem Betrachter den Eindruck einer Industriebrache. Der Erhaltungsaufwand für verschiedene Gebäude (defekte Dächer und Wände, usw.) ist schon jetzt betriebswirtschaftlich nicht mehr zu vertreten. Ein Abriß bzw. Entsiegelung, ist aufgrund der entstehenden hohen Kosten nur sinnvoll in Verbindung mit der Realisierung eines geeigneten Nutzungskonzeptes, wie es im hier vorliegenden V.u.E. Plan vorgestellt wird.

Aus der Bestandsaufnahme ergeben sich folgende Flächen:

Grundstücksfläche	= 7423,00 qm
Überbaute Fläche	= 2070,78 qm
Versiegelte Fläche (Beton)	= 2297,69 qm
Freie Fläche	= 3054,53 qm

2.3 Geplante städtebauliche Ordnung

2.3.1 Bebauungskonzept, bauliche Ordnung

Es ist beabsichtigt, auf dem zuvor beschriebenen Plangebiet zwei zweigeschossige Funktionsgebäude, vier eingeschossige Wohnhäuser und eine Tiefgarage zu errichten. Die Stellung der Gebäude orientiert sich an der Nachbarbebauung, wie auch an der bestehenden Grundstücksform mit seiner Topographie. Im Westen des Plangebietes befinden sich zwei Funktionsgebäude (I + II), welche in ihrer Anordnung zur Straße und in ihrer Höhe die bestehende Straßenzeilenbebauung aufnehmen und fortführen. Die vier Wohngebäude (III, IV, V + VI) im hinteren Teil des Grundstücks sind eingeschossig und hufeisenförmig angelegt, wodurch sich eine geschlossene Hofsituation mit einer ausgedehnten Grünzone entwickelt. Diese Anordnung soll verhindern, daß der Eindruck einer Reihung in die Tiefe des Grundstücks, respektive eine Zweitbebauung, entsteht. Der Gesamtanlage soll damit ein harmonischer Charakter verliehen werden. Um nicht wertvolle Freiflächen für PKW-Stellplätze zu opfern, ist eine Tiefgarage geplant, die sich aus Gründen der bestehenden Höhenzäsuren unter der hinteren Randbebauung (Gebäude IV + V) anbietet. Die Erschließung der hinteren Wohngebäude (III, IV, V + VI) erfolgt über Wege mit einer wassergebundenen Decke. Über zwei private Erschließungsstraßen im westlichen Teil des Plangebietes erfolgt die Verkehrsanbindung zur bestehenden Dorfstraße. Durch die südwestliche Straße wird die Versorgung und der Stellplatzbedarf der beiden Funktionsgebäude (I + II) gesichert. Die nordwestliche Stichstraße bildet gleichzeitig die Einfahrt zur Tiefgarage. Die Plätze zur Aufstellung von Müllbehältern sind so zu gestalten, daß die Behälter nicht störend in Erscheinung treten.

2.3.2 Gebäudecharakter – Wohngebäude

Wohngebäude III, IV, V + VI

Der Gebäudecharakter soll sich in seinem Erscheinungsbild an den regionalen Haustypen orientieren. So wurde für Wohngebäude III, IV, V + VI ein Krüppelwalm mit Heckschauer, Fledermausgauben und einer Dachneigung von 42°–48° gewählt. Als Dacheindeckung ist ein Tondachziegel mit dunkler Färbung (rotbraun oder anthrazit-Farbton) vorgesehen. Alle

Wohngebäude haben ein Vollgeschoß. Das Dachgeschoß als Nicht-Vollgeschoß ist jedoch zur Nutzung vorgesehen. Durch ein mittig vorgezogenes Zwerchhaus erfolgt eine Akzentuierung der Fassade. Bei Wohngebäude III entwickelt sich aus dem Zwerchhaus ein um 90° gedrehter, eingeschobener Baukörper mit Satteldach. Auf der Erschließungsseite sind den U-förmigen Gebäudekomplexen Holztreppe vorgestellt, die über einen Laubengang zu den Dachgeschoßwohnungen führen. Die vorgestellten Holzbalkone erhalten im Erdgeschoß eine umlaufende Isolierverglasung. Die daraus entstehenden Wintergärten dienen zum einen der optischen Gestaltung, zum anderen haben sie die Funktion eines Kältepuffers. Ganz im Sinne einer ökologisch und ökonomisch optimalen Gebäudeausnutzung, wird die Fläche der zweiten Dachebene, die aufgrund der Dachneigung generell als Raum vorhanden ist, der ersten Dachgeschoßebene zugeordnet. Die Erschließung erfolgt über wohnungsinterne Wendeltreppen. Die Belichtung der zweiten Dachebene wird mit Dachflächenfenstern erreicht, die auf der Gebäuderückseite (Eingangsseite) angeordnet sind. Die zur Warmwasserbereitung dienenden Solarpanels (siehe hierzu Teil E, Energiekonzept, Punkt. 4.0) sollen parallel zum First auf der Süd- bzw. Südwestseite der Wohngebäude III-VI angeordnet werden. Die Fassaden werden aus ortstypischem rotgebranntem Ziegelmauerwerk hergestellt. Alle Holzteile sind mit offenporigen Acrylholzlasuren zu behandeln.

2.3.3 Gebäudecharakter – Funktionsgebäude

Funktionsgebäude I + II

Die beiden Funktionsgebäude sind mit einer flachen Dachneigung von 19°–25° geplant. Auf der Südseite sind ebenfalls Solarpanels anzuordnen. Die Funktionsgebäude haben zwei Vollgeschosse. Als prägendes Element der Fassadengestaltung sind stehende Fensterprofile mit vorgestellten Holzbalkonen und Überdachung vorgesehen. Um einen geschlossenen Gesamteindruck zu erreichen, wird auch hier auf die vorher genannten Materialien und Farben zurückgegriffen.

Im Erdgeschoß von Funktionsgebäude I befinden sich die Gewerbeflächen der Fischgenossenschaft Seedorf e.G. (Fischräucherei mit Vorbereitungsraum, Kühlräumen, Verkauf, Personalraum, Büro und Fischgaststätte). Über ein abgeschlossenes Treppenhaus erschließt man das Obergeschoß, in dem zwei Büros und vier Mitarbeiterwohnungen untergebracht sind, und das Dachgeschoß mit zwei Büros.

Das Funktionsgebäude II beherbergt im Erdgeschoß einen Lebensmittelladen mit Lager, einen Fahrradverleih und als Gemeinshafteinrichtung eine Sauna, Solarium und Dampfbad mit Ruhezone und den notwendigen Nebenräumen. Im Obergeschoß ist ein Mitarbeiterapartment, eine Mitarbeiterwohnung und eine Hausmeisterwohnung mit Büro geplant, desweiteren befinden sich zwei Büros des touristischen Betreibers im Dachgeschoß.

Abschließend läßt sich bemerken, daß es ein vordringliches Ziel der Planung war, die neuen Gebäude behutsam in die vorhandene Topographie und die gewachsene Struktur der Region einzufügen, ohne das Gefühl eines Fremdkörpers zu erzeugen. Einhergehend mit dem vorgestellten architektonischen Gesamtkonzept, tritt eine wesentliche Verbesserung des Erscheinungsbildes des Plangebietes auf (siehe hierzu Teil D, Grünordnungsplan, Punkt 3.2). Die angestrebte Nutzung der Funktionsgebäude führt nicht zu städtebaulichen Konflikten mit der Wohnnutzung. Immissionen überschreiten die für die Festlegung allgemeiner Wohngebiete zulässigen Werte nicht.

2.3.4 Höhenfestlegung

Höheneinstellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Bezugshöhe für die Höhenlage der baulichen Anlage ist der Pegel Lauterbach
 $PN = -5,14 + HN 76$. Die Höhenkontrolle erfolgt über die in der Straßendecke eingeschlagenen Festpunkte.

Nr. 20000 = + 1,85 ü. Bezugshöhe (siehe Anlage G, Lage- und Höhenplan)

Nr. 20001 = + 1,87 ü. Bezugshöhe

Die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens

wird auf max. + 2,45 ü. Bezugshöhe für die zweigeschossige Bebauung
 max. + 6,25 ü. Bezugshöhe für die eingeschossige Bebauung

festgelegt.

Die max. Firsthöhe beträgt bei der
 zweigeschossigen Bebauung 9,50 m über Geländeoberfläche,
 eingeschossigen Bebauung 9,90 m über Geländeoberfläche.

Die max. Traufhöhe beträgt bei der
 zweigeschossigen Bebauung 5,80 m über Geländeoberfläche,
 eingeschossigen Bebauung 2,50 m über Geländeoberfläche.

Als Geländeoberfläche ist die Oberkante der das Gebäude umfassenden festgelegten Geländehöhe im Mittel anzusetzen (§ 9 Abs. 2 BauGB).

2.3.5 Geschossigkeit, Bauweise

Die Funktionsgebäude I + II sind als Fortführung der Straßenzilenbebauung mit zwei Vollgeschossen vorgesehen. Bei den Wohngebäuden III, IV, V + VI ist jeweils ein Vollgeschöß geplant. Eine offene Bauweise ist verbindlich.

2.3.6 Dächer

Dächer sind als geneigte Dächer auszuführen. Für Funktionsgebäude I + II beträgt die Dachneigung mindestens 19° und maximal 25°.

Die geplante Dachneigung bei den Wohngebäuden III–VI beträgt mindestens 42° und maximal 48°.

Als Dacheindeckung sind Dachpfannen oder -ziegel mit dunkler Färbung (rotbraun oder anthrazit-Farbton) vorgesehen.

2.4 Verkehrserschließung

Äußere Erschließung

Die Haupteerschließung vom Planungsgebiet erfolgt über eine von der Bundesstraße 196 abgehende Gemeindestraße, welche in die Dorfstraße übergeht. An diese Gemeindestraße ist das Planungsgebiet angebunden. Im weiteren Verlauf geht die Dorfstraße in die Ortslage Seedorf über.

Innere Verkehrserschließung – Wegeführung

Über zwei private Erschließungsstraßen bzw. Ein- und Ausfahrten im westlichen Teil des Plangebietes erfolgt die Verkehrsanbindung an die bestehende Dorfstraße. Durch die südwestliche Ein- und Ausfahrt mit einer Breite von 6,5 m wird die Versorgung und der Stellplatzbedarf der beiden Funktionsgebäude abgedeckt. Die nordwestliche Stichstraße, mit einer Breite von 3 m, dient zur Anlieferung der Fischräucherei und als signalgesteuerte Einfahrt zur Tiefgarage. Die Erschließung der hinteren Wohngebäude erfolgt über Wege mit einer wassergebundenen Decke. Die beiden Ein- und Ausfahrten als auch ein Teil der Wege (3 Meter Breite) dienen als Feuerwehrezufahrten und werden dementsprechend ausgeführt. Über vorgestellte Holztreppehäuser werden die einzelnen Wohnungen erschlossen.

Ruhender Verkehr

Ein Teil des Stellplatzbedarfes wird durch die südwestlich des Planungsgebietes angeordnete Stichstraße abgedeckt. Die restlichen benötigten Stellplätze befinden sich, unter Ausnutzung der vorhandenen topographischen Geländegegebenheiten, in der Tiefgarage, die unter der westlichen Hang-Randbebauung geplant ist. In dem Zwischenbau der hinteren Gebäude befindet sich der Zugang zur Tiefgarage.

Stellplatznachweis

Gemäß Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach dem Amtsblatt für Mecklenburg-Vorpommern 1994, § 48

WE = 42	= 42 Stellplätze
7 Mitarbeiterwohnungen und -appartements	= 7 Stellplätze
Fischräucherei (140 qm)	= 2 Stellplätze
Gaststätte mit 50 Plätzen	= 5 Stellplätze
Fahrradverleih	= 1 Stellplatz
2 Büros mit je 54 qm	= 2 + 2 Stellplätze
2 Büros Service und Dienstleistung mit je 54 qm	= 2 + 2 Stellplätze
Laden	= 2 Stellplätze
Gesamt	= 67 Stellplätze

2.5 Freiflächengestaltung

Nach Eingriffsbewertung und Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen die Freiflächen nach einem zu erstellenden Grünordnungsplan hergerichtet und dabei möglichst wenig Flächen versiegelt werden. Die Erschließung der Tiefgarage, Stellplätze und die Zugänge der Gewerbeeinheiten sind mit Rasenpflastersteinen versehen. Die Erschließung der Wohnbebauung erfolgt über Fußwege mit einer wassergebundenen Decke. Die Intensität und Art der Begrünung soll der regionalen Flora angepaßt werden.

2.6 Ver- und Entsorgung

Der Energieversorgung wird im beiliegenden Teil E (Energiekonzept) breiter Raum eingeräumt, wobei die Nutzung von alternativen Energien sowie die Optimierung von konventionellen Energiequellen besonders angesprochen wird.

Wasserversorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung wird durch die örtliche Wasserversorgung des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen sichergestellt.

Zweckverband Wasserversorgung
und Abwasserbehandlung Rügen
Putbusser Chaussee 1
18528 Bergen

Elektroenergieversorgung

Die Stromversorgung wird durch das örtliche Energieversorgungsunternehmen HEVAG (Hanseatische Energieversorgung) sichergestellt. Im Zuge der Gewährleistung der Baufreiheit soll die vorhandene Oberleitung demontiert und ein 20 KV-Kabel NA2xS2Y3x1x150 m entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze unterirdisch verlegt werden.

Hanseatische Energieversorgungs-AG
Postfach 1143
18401 Stralsund

VEAG Vereinigte Energiewerke AG
Postfach 1143
18401 Stralsund

Gasversorgung

Die Gebäude werden durch Erdgas beheizt. Die Gasversorgung wird durch das örtliche Energieversorgungsunternehmen EWE AG gesichert.

EWE AG Gasversorgung
Betriebsstelle Rügen
Rugardstraße 13
18528 Bergen

Fernmeldeeinrichtung

Die Zuständigkeit der Fernmeldeeinrichtung fällt in den Bereich der Telekom.

Telekom Direktion Rostock
Neuer Markt 3-8
Postfach 10 03 00
18053 Rostock

Schmutzwasser, Kanalisation

Die Kanalisation ist als Mischsystem ausgebildet. Die Regenwassermenge wird durch die Brauchwassernutzung mit Zisternen (siehe hierzu Teil E, Energiekonzept, Punkt 6.0) zunächst gepuffert und gespeichert. Von den darüberhinaus anfallenden Regenwassermengen wird die zweifache Schmutzwassermenge der Kläranlage zugeführt. Die Spitzenabflüsse werden dem Vorfluter direkt zugeführt.

Geplant ist der Bau einer Vollbiologischen Kläranlage mit einer Kapazität von 250 EGW, was den Anschluß von weiteren Bewohnern Neuensiens ermöglicht.

Vollbiologische Kleinkläranlage

Gewählt wurde eine Belebungsanlage. Der Standort ist aus der Planzeichnung zu ersehen. Die Arbeitsweise dieser vollbiologischen Kleinkläranlage ist analog der einer kommunalen Großanlage, nach deren Grundprinzip sie arbeitet. Das ankommende Rohabwasser wird in der Vorklärung, bestehend aus einer Mehrkammer-Absetzgrube, eingeleitet. Absetzbare Stoffe, wie Sand und Schlamm, sinken zu Boden. Schwimmstoffe, Fette und Öle werden durch das Tauchrohr zurückgehalten.

Das vorgeklärte Abwasser gelangt in das Belebungsbecken und wird hier durch Einblasen von Druckluft vom Beckenboden aus belüftet, bewegt und umgewälzt. Im Abwasser freischwebende aerobe Mikroorganismen (Bakterien) leben und vermehren sich unter Einwirkung des Sauerstoffes der eingeblasenen Luft und der Nährstoffe im Abwasserschmutz. Sie ballen sich zu Flocken zusammen, die den Belebtschlamm bilden. Durch das Einlaufrohr strömt das Wasser-Belebtschlamm-Gemisch in das Nachklärbecken, wobei der schwere Belebtschlamm sich vom Wasser trennt und in die Trichterspitze des Nachklärbeckens absinkt. Der abgesetzte Belebtschlamm wird mittels Luftheber (Mammutpumpe) in das Belebungsbecken zurückgeführt, um der Reinigung weiteren Abwassers zu dienen. Bei zuviel angesammeltem Belebtschlamm wird dieser, nun Überschussschlamm genannt, der Vorklärung - Schlammspeicher - zugeführt. Das Wasser, das sich vom Belebtschlamm getrennt hat, fließt über die Überfallkante der Ablaufrinne als geklärtes Wasser ab, Schwimmstoffe werden durch eine Tauchwand zurückgehalten.

Durch das Zeitschaltwerk wird das Gebläse ein- und ausgeschaltet und damit eine intermittierende Belüftung erreicht. Auf diese Weise kann die Belüftungszeit und damit der Sauerstoffeintrag auf die Belastung abgestimmt werden. Es lassen sich außergewöhnlich gute Reinigungswerte mit dieser Anlage erzielen.

Ein speziell entwickeltes Schöpfwerk robuster Bauart schafft die Voraussetzung für den erstrebten Langzeitausgleich zur Vermeidung von Stoßbelastungen. Die mögliche diskonti-

nuerliche Beschickung – in Verbindung mit intermittierender Belüftung – bewirkt eine Stickstoffelimination und führt zu optimaler Arbeitsweise der Kläranlage.

Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch die Abfallentsorgung des Landkreises Rügen.

3.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

Flächenberechnung nach Neuplanung:

Grundstücksfläche	= 7423 qm
max. Überbaute Fläche	= 1997 qm
Befestigte Flächen sowie teilbegrünte Fläche,	
Rasenpflaster, Rasengittersteine davon Zufahrt und Parken = 1018 qm	= 1351 qm
Wassergebundene Decke	= 349 qm
 Begrünte Fläche	 = 3726 qm

Gegenüberstellung ALT – NEU

	ALT	NEU
Grundstücksfläche	7423 qm	7423 qm
Überbaute Flächen	2070,78 qm	1997 qm
Befestigte Fläche	2297,69 qm (mit Beton versiegelt)	1351 qm (teilbegrünt, Rasen- pflaster, Rasengitter- steine)
Wassergebundene Decke	./.	349 qm
Begrünte Fläche	3054,53 qm	3726 qm

Art der baulichen Nutzung:**Funktionsgebäude I** - analog MI-Nutzung gem. § 6 Bau NVO

EG	= - Fischräucherei - Fischgaststätte
OG	= - Büro Fischräucherei - Büro Gaststätte - 2 Mitarbeiterwohnungen - 2 Mitarbeiterappartements
DG	= - 2 x Büro

Funktionsgebäude II - analog MI-Nutzung gem. § 6 Bau NVO

EG	= - Lebensmittelladen mit Lager - Fahrradverleih - Sauna, Solarium, Dampfbad
OG	= - 2 Mitarbeiterwohnungen - Hausmeisterbüro - Hausmeisterwohnung
DG	= - 2 Büros, Service und Dienstleistung

Wohngebäude IV, V + VI - analog WA-Nutzung gem. § 4 Bau NVO

EG	= - 4 Wohneinheiten
DG + Spitzboden	= - 5 Wohneinheiten

Wohngebäude III - analog WA-Nutzung gem. § 4 BauNVO

EG	= - 7 Wohneinheiten
DG + Spitzboden	= - 8 Wohneinheiten

Gesamtaufistung

- 4 Gewerbeeinheiten (Fischräucherei, Fischgaststätte, Lebensmittelladen, Fahrradverleih)
- 1 Sauna, Solarium, Dampfbad
- 7 Büro
- 2 Mitarbeiterappartements
- 4 Mitarbeiterwohnungen
- 1 Hausmeisterwohnung
- 42 Ferienwohnungen

Ferienwohnungen unterteilt in Bettenzahlen

WH IV, V + VI	je	7	WE	à 2 Betten = 14 Betten
		2	WE	à 4 Betten = 8 Betten
		= 66 Betten		
WH III		13	WE	à 2 Betten = 26 Betten
		2	WE	à 3 Betten = 6 Betten
		= 32 Betten		

Gesamtbettenzahl der Wohngebäude III, IV, V + VI = 98 Betten

Die Bettenzahlen sind angenommene Richtwerte, die sich je nach Bewohnerzahl geringfügig ändern können.

4.0 Fischgenossenschaft Seedorf e.G.

4.1 Entstehung und betriebswirtschaftliche Entwicklung der Fischgenossenschaft Seedorf e.G.

Im Jahre 1947 gründeten die Fischer der Dörfer Seedorf, Moritzdorf, Sellin, Alt-Reddevitz und Neu-Reddevitz die "Fischwirtschafts-Genossenschaft e.G.m.b.H. Seedorf"; 1951 schlossen sich die Fischer des Dorfes Baabe dieser Genossenschaft an. Geschäftsführer war Franz Ruben, der seit 1932 einen Fischhandel betrieb, aus dem dann 1940 die hiesige Fischräucherei entstand. Die Firma Ruben übernahm für die Fischer die Aufkaufs- und Transporttätigkeit. In diesem Zusammenhang wurde 1950 eine stabile Anlandebrücke mit einem Wägehaus gebaut, da das Anlanden der vollgeladenen Reusenboote (ca. 1,2-1,5 to) im flachen Ufergewässer sehr schwierig ist und viel zusätzliche Kraft erfordert. Diese aus Holz gebaute Brücke war sehr breit und konnte mit den seinerzeit gebräuchlichen LKW's befahren werden. Im Jahre 1951 wurden dann die heute noch vorhandenen acht "Altonaer Öfen" mit den beiden weithin sichtbaren Schornsteinen errichtet.

Nach dem Tode von Franz Ruben pachtete die Genossenschaft die Fischräucherei, 1968 kaufte dann die im Jahre 1959 aus der FWG hervorgegangene "Produktionsgenossenschaft werktätiger See- und Küstenfischer "Having" Seedorf, Sitz Neuensien" (FPG) von den Erben die Räucherei und das Wohnhaus nebst umliegender Fläche einschließlich der Fischbrücke. Da die Fischerei-Produktions-Genossenschaften (FPGen) von der DDR-Regierung seit ihrer Gründung gefördert wurden (teilweise Steuerfreiheit der Mitglieder, Belassen der Körperschaftssteuer als Akkumulationsfonds in der Genossenschaft, Abkoppeln der FPGen vom System der Industrieanpassung etc.) und der Heringsfang sich nach 1960 langsam wieder besserte (Höhepunkt 1984/86), konnte und mußte der nun genossenschaftseigene Verarbeitungsbetrieb vergrößert werden. Ein wesentlicher Grund für den Bau von Lager-

hallen, Garagen und Mehrzweckgebäuden war auch, daß die FPG "Having" Seedorf – wie auch in der DDR-Wirtschaft üblich und notwendig – weitgehend autark funktionieren mußte. Die FPG verfügte z.B. über einen eigenen Fuhrpark von drei LKW mit Anhängern, einer eigenen Werkstatt für Kfz und Bootsmotoren, eigener Lagerhaltung für Leergut in Größenordnungen von über 20.000 Kisten, ein Salzlager, einem Tiefkühlraum (bis -24° C) für 70 to Rohware usw. So wurden zwischen 1964 und 1980 verschiedene Baukörper errichtet, Werkstraßen betoniert sowie der Kistenplatz an der Anlandestelle asphaltiert. Dies geschah laut Forderung der Fischhygiene-Verordnung der DDR, die an den wesentlichen Stellen mit der heute geltenden fast wortgleich war.

1978 kam es zum Bau einer eigenen Abwasserbehandlungsanlage, einer Mehrkammerabsetzgrube mit vorgeschaltetem Fettabscheider gemäß TGL 11097 und 1992 nachgerüsteter Emscher-Rinne, Nutzvolumen 27,2 cbm, für die am 18.01.1978 eine wasserrechtliche Nutzungsgenehmigung (Nr. 132/12/78) nach TGL 7762 erteilt wurde.

In den Jahren 1988/89 wurde dann am Standort der alten Salzerei die große Produktionshalle aus Plattenelementen mit angebautem TK-Raum sowie eine Kühlmaschinen-Anlage (2 Stück 7,5 kW Kühlaggregate mit Verdampfern) die große Mengen Energie verbraucht und somit hohe Betriebskosten verursacht. In dieser Halle wurde nur wenige Monate voll gearbeitet (Februar bis Juni 1990).

Die Produktion der FPG "Having" Seedorf im ersten Halbjahr 1990 betrug:

Räucherware	59.931 kg, davon 55.265 kg Bückling aus eigenem Heringsfang
Marinaden	25.343 kg
Heringsfilet/a.o.K.	184.824 kg

Neben den für o.g. Erzeugnisse notwendigen Mengen an Hering wurden noch 837.554 kg Fisch, davon 828.687 kg Hering, angelandet und an den Großhandel abgegeben.

Nach dem 01.07.1990 brach dann schlagartig der gesamte Absatz zusammen, hauptsächlich verursacht durch den Verdrängungswettbewerb seitens westdeutscher und holländischer Händler bzw. Firmen.

Im November 1990 machten 15 ältere Fischer von den für sie günstigen Möglichkeiten Gebrauch, schieden aus der Fischerei aus und bezogen Altersübergangsgeld.

Auf der Grundlage des "Landwirtschaftsanpassungsgesetzes" in der Fassung vom 29.06.1990 erfolgte dann am 08.12.1990 die Gründung der "Fischgenossenschaft Seedorf/Rügen e.G." als Rechtsnachfolger der FPG "Having" Seedorf zum 01.01.1991.

Wegen veränderter Rechtsvorschriften wurden nach dem 01.07.1990 umfangreiche Investitionen notwendig, wie z.B. Umbauten an der Abwasseranlage. Ein Gabelstapler mit Gasantrieb, ein Eiserzeuger 1,0 to, neue Putztische, Netzholer-Winden, Funk- und Radaranlagen, ein Kühltransporter, PC usw. wurden angeschafft. Investitionen für insgesamt 700.000.-- DM wurden getätigt.

Schritt für Schritt konnte der Umsatz am Markt verbessert werden. Neben Auftragsarbeiten für Dritte wurde in den ersten Jahren ein Fisch-Imbiß betrieben, der wegen fehlender Infrastruktur und mangelhaftem Vertriebskonzept sowie aufgrund der hohen Anforderungen an die Hygieneverordnungen 1992 eingestellt wurde. Der Direktverkauf nahm durch Werbung mit traditioneller Räucherei, Verarbeitung fangfrischer Ware – besonders Blankaal in den Monaten August/Oktober – zu. Neu entstehende Pensionen und Hotels wurden als Kunden gewonnen, vor allem aber, und für die Zeit außerhalb der Feriensaison überlebenswichtig, konnten sich nach langen Verhandlungen stabile Lieferbeziehungen zu einer Handelskette (Tengelmann) aufbauen.

Zwischenzeitlich wurde wegen der neuen Rechtsvorschriften ein Genehmigungsverfahren nach § 15 BlmSchG für die traditionelle Räucherei notwendig. Da diese Technologie ohne Filteranlagen (Kostenschätzung 400.000 DM plus laufende Entsorgungskosten) niemals die strengen Anforderungen an die gesetzlichen Abluft-Vorschriften erfüllen kann, wurde 1994 ein Räucherautomat der Firma Fessmann (Fessmann-Ratio-Rauchanlage T 3000 "R" + RZ 325 + NV 1) incl. Data-Prozessor und Rauch-Nachverbrennung installiert (125.000 DM). Weitere Forderungen an die Fischgenossenschaft entstanden aus den verschärften Bestimmungen des § 19 Nr. 2 der "Verordnung über die hygienischen Anforderungen an Fischereierzeugnisse ..." (Fischhygiene-Verordnung/FischHV) vom 31.03.1994 (BGBl I S. 737). Der Personalbestand umfaßt heute insgesamt 15 Mitarbeiter, die sich wie folgt zusammensetzen: 7 Mitarbeiter in der Verarbeitung, 7 Mitarbeiter im Fischfang, 1 Mitarbeiter in der Verwaltung.

4.2 Betriebliche Weiterentwicklung, Kostensenkung und Umstrukturierung

Damit die Fischgenossenschaft weiterbestehen kann, ist nunmehr ein laufendes Kontrollverfahren vorgeschrieben, das sehr hohe Anforderungen z.B. an die Produktionsräume, stellt. Zwar erhielt die Fischgenossenschaft am 25.04.1994 die notwendige Zulassung unter der Veterinärkontrollnummer D-MV-EFB 014, doch ist diese Zulassung an sehr viele Auflagen und Maßgaben gebunden. Diese wiederum sind relativ kurz terminiert. Die notwendigen aufwendigen Modifikationen sind sehr kostenintensiv und mit den heutigen baulichen Gegebenheiten schwerlich umsetzbar. Um diese Auflagen und Maßgaben erfüllen zu können, und somit das Weiterbestehen der Fischgenossenschaft sei es nur aus veterinärhygienischer Sicht zu ermöglichen, wären jedoch derartig hohe Kredite notwendig, daß damit

1. eine Überschuldung der Genossenschaft eintreten würde,

2. zwar moderne, den Vorschriften entsprechende Räume entstanden wären, die wegen ihrer nicht benötigten Größe und ihrer Anordnung den Anforderungen einer modernen Produktion nicht entsprechen würden (bei Zugrundelegung des derzeit vorhandenen Gebäudebestandes),
 3. die daraus entstehenden Zinsbelastungen sowie die immens hohen Betriebskosten kurzfristig das Ende des Betriebes und den Verlust von 15 Arbeitsplätzen bedeuten würde.
- Eine Situation also, die die Schließung der Fischgenossenschaft Seedorf e.G. bedeutet. Hieraus kann, wenn die Fischgenossenschaft für die Zukunft erhalten werden soll, nur eine, von gänzlich neuen Ansätzen ausgehende, Problemlösung helfen – nämlich die des völligen Neubaus und der direkten Kombination der traditionellen Küstenfischerei und der dazugehörigen Räucherei mit dem Fremdenverkehr.

Für die Fischgenossenschaft Seedorf stellt sich die Situation nach dem geplanten Neubau wie folgt dar:

- erhebliche Senkung der Betriebskosten (siehe auch hierzu Teil E: Energiekonzept, Punkt 8.0) durch Modifikation bzw. Neubau auf den neuesten Stand der Technik und der zugrundeliegenden gesetzlichen Vorschriften, wirtschaftliche Gestaltung der Gebäude.
- Verkleinerung der Betriebsräume mit Steigerung der Effizienz sowie erheblich geringeren Zinsbelastungen.
- nachhaltige Sicherung des Bestehens der Fischgenossenschaft durch Abstimmung der neu zu schaffenden Betriebsstätte unter Einhaltung der Hygienevorschriften.
- Ausbau der betriebstechnischen Möglichkeiten wie z.B. die Anschaffung von Schockfrostgeräten.
- Nur im Zusammenhang mit dem Neubau der Betriebsstätte der Fischgenossenschaft Seedorf e.G. können erstmalig Bedingungen geschaffen werden (höchste Hygienestufe, Schockfrostung), die eine sinnvolle Verarbeitung und Vermarktung der nach 1990 vom Markt nicht mehr gefragten Fischarten Plötz und Blei ermöglicht. Durch eine übermäßige und gezielt betriebene Fischerei auf die "gefragten Sortimente" Aal, Zander, Hecht und Barsch fehlen den Friedfischen die natürlichen Feinde und diese Bestände vermehren sich extrem stark.

Die Fischgenossenschaft könnte nun diese Arten (Plötz, Blei) so verarbeiten, daß diese auf dem heimischen Markt (Pensionen, Hotels, Märkte) eingeführt und kontinuierlich vermarktet werden können. Dies ist ganz im Sinne eines "Pilotprojektes zur Regionalisierung einer nachhaltigen Landwirtschaft und Fischerei sowie der nachgeordneten Verarbeitung und Vermarktung im Landkreis Rügen", vorgestellt beim Bundesumweltministerium vom NPA M-V und NPA Rügen vom 10.01.96.

Möglich ist der Absatz nur als Filet (Bleifilet geräuchert, Blei- und Plötzfilet in Aspik) oder als zerkleinertes, von Schuppen und Gräten freies Fischfleisch (Fischfarce), aus dem

dann Fischbuletten bzw. Fischklopse in Marinade hergestellt werden können.

Infolge der starken Zerkleinerung und des hohen Wassergehaltes stellt die Farce einen sehr guten Bakteriennährboden dar. Deshalb ist die Fischmasse während der Bearbeitung laufend zu kühlen und nach beendeter Produktion sofort zu gefrieren (Schock – 24°C).

Nichtgefrorene Fischmasse ist innerhalb von 90 Minuten zu verarbeiten! Diese Mengen werden in der direkt angrenzenden und hygienisch kontrollierten Küche der Fischgaststätte verarbeitet.

- Wesentliche Verbesserung der Direktvermarktung: Durch den Betrieb eines optisch ansprechenden und modernen Verkaufsladens, der den neuesten gesetzlichen Vorschriften entspricht sowie die Leitung der dazugehörenden Fischgaststätte sieht die Fischgenossenschaft hier ideale Möglichkeiten zur Versorgung des Endverbrauchers und der Feriengäste mittels Direktvermarktung bei gleichzeitiger maximaler Erlöserzielung wegen Wegfall der Handelsspannen.

Desweiteren ist die Belieferung von Ferienanlagen und Hotels sowie der Gastronomie im großen Stil geplant. Gerade bei den verschärften Hygienebedingungen ist hierbei besonderes Augenmerk auf die optimalen Verarbeitungsbedingungen zu legen.

- Partizipierung der Fischgenossenschaft Seedorf am Fremdenverkehr (siehe hierzu Punkt 4.3).

4.3 Einbindung der Fischgenossenschaft Seedorf e.G. in das touristische Konzept

Durch das geänderte Urlaubsverhalten der Feriengäste ist das bloße Anbieten einer Ferienwohnung schon lange nicht mehr ausreichend. Vielmehr ist dem Feriengast die Möglichkeit zu eröffnen, sich mit Landschaft und deren Bewohnern identifizieren zu können. Dies bedeutet im übertragenen Sinn, daß sich das Haus der Fischer den Gästen öffnet. In diesem vorliegenden Fall ist der Schluß Küstenfischerei-Fremdenverkehr für beide Seiten ideal. Auf Massentourismus wird hier ganz bewußt verzichtet. Den Feriengästen soll ein Programm für die vielfältigsten Aktivitäten angeboten werden. Dies beinhaltet selbstverständlich auch den bewußten Umgang mit Natur und Landschaft. Dabei wird die Fischgenossenschaft Seedorf e.G. – wie aus dem folgenden Maßnahmenkatalog ersichtlich – eine dominierende Rolle einnehmen. Selbstverständlich sind alle angebotenen Leistungen der Fischgenossenschaft zu vergüten. Dies bedeutet, daß diese, aus dem Tourismus entstehenden Erwerbsfelder, eine nicht zu unterschätzende Einnahmengröße für die Fischgenossenschaft bilden.

Maßnahmenkatalog unter Einbeziehung der Fischgenossenschaft Seedorf in das touristische Konzept gegen Vergütung:

- Versorgung der Feriengäste mit Räucherware sowie Frischfisch
- Betrieb der Fischgaststätte
- Belieferung weiterer Ferienanlagen auf Rügen
- Betrieb des Sauna/Solariumbereiches
- Betrieb eines Service- und Dienstleistungsbüros (Buchen von Veranstaltungen, Hol- und Bringeservice sowie alle Dienstleistungen rund um den Feriengast)
- Betrieb des Fahrradverleihs
- Vorschlagsrecht bezüglich der Neueinstellungen des Personals der Ferienanlage. Benötigt werden Hausmeister, Reinigungskräfte sowie Service- und Dienstleistungspersonal, die von Angehörigen der Fischgenossenschaft Seedorf e.G. besetzt werden sollen.

Weitere begleitenden Maßnahmen wie:

- Räuchervorführungen am historischen Räucherofen
- Geführte Wanderungen
- Mitnahme von Feriengästen beim Fischfang
- Angeltouren
- Kutter-Besichtigungsfahrten
- Durchführung sonstiger Veranstaltungen wie Vortragsabende, Informationsveranstaltungen usw.

Ohne diese zusätzlichen Einnahmen, resultierend aus dem Fremdenverkehr und hier speziell aus der Partizipierung an einer Ferienanlage, wird die Fischgenossenschaft Seedorf e.G. auf Dauer nicht lebensfähig sein.

5.0 Wirtschaftliches und touristisches Konzept

Der Vorhabenträger sieht den wirtschaftlichen Fortbestand der Fischgenossenschaft Seedorf e.G. mit gleichzeitiger Sicherung und Erhaltung der Arbeitsplätze als vordringliches Ziel an. Diese Vorgabe wird mit dem künftigen Funktionszweck der konzipierten Anlage, sowie den angedachten Planungen und Konzepten erreicht. Es soll eine neue, dem Stand der Technik und den EG-Bestimmungen entsprechende Betriebsstätte errichtet werden. Einhergehend wird damit eine Steigerung der Effizienz und Senkung der Betriebskosten zu verzeichnen sein. In die Anlage soll ein Lebensmittelladen integriert werden, um die Grundversorgung der Feriengäste sowie der Bewohner von Neuensien und Seedorf zu erweitern. Eine Einbeziehung der Fischer der Fischgenossenschaft sowie der in Seedorf ansässigen Fischer in die

touristische Nutzung ist, wie in Punkt 4.3 beschrieben, unerlässlich. Der touristische Betreiber garantiert die ganzjährige Vermietung der Ferienanlage über ein schlüssiges, effizientes Vermietungskonzept. Diese in der Praxis bewährte Verfahrensweise, erbringt über das ganze Jahr gesehen, eine überproportional hohe Auslastung der Anlage. Dabei ist die Verpflichtung der Wohnungseigentümer bindend, ihre Wohnungen der Vermietung an ständig wechselnde Feriengäste zuzuführen. Eine Konkurrenzsituation zu anderen privaten Ferienwohnungsanbietern entsteht durch das eigene vorhandene Kundenpotential nicht. Durch die enge Einbeziehung der Fischgenossenschaft Seedorf e.G. in das touristische Konzept in Verbindung mit den für den touristischen Betrieb erforderlichen vielfältigsten Maßnahmen, Aktivitäten und Veranstaltungen wird erreicht, daß die Ferienanlage Neuensien eine feste und kalkulierbare Größe in der Region einnehmen wird.

Als Alternative zu einer desolaten Industriebrache mit hohem Anteil an umweltschädlichen Baustoffen (z.B. Asbest), müssen, um diese im V.u.E. Plan vorgestellte Anlage realisieren zu können, marktwirtschaftliche Vorgaben und Zwänge berücksichtigt werden. Abriß und Entsorgung der umweltschädlichen Baustoffe (siehe hierzu Punkt 2.2), das Versorgungskonzept durch Schaffung einer nach neuestem Stand der Technik arbeitenden Kläranlage (siehe hierzu Punkt 2.6) sowie die Schaffung der für solche Maßnahmen notwendigen sonstigen infrastrukturellen Voraussetzungen erfordern sehr hohe Investitionen. Bei kostenorientierter Kalkulation ist aus Sicht des Vorhabenträgers eine Minimalbebauung bezüglich der Kapazitäten der Ferienwohnungen festzuschreiben. Bei dieser Anlage wurde im Vorfeld der Planungen diese Kapazität auf das gerade noch betriebswirtschaftlich vertretbare Minimum reduziert. Die Wirtschaftlichkeit des Objektes wäre bei nochmaliger Reduzierung der Wohnflächen nicht mehr gegeben.

6.0 **Schlußbemerkung**

Abschließend ist festzustellen, daß der Herstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, der Beseitigung städtebaulicher Mißstände, den ökologischen Belangen sowie der Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebotes eine besondere Aufmerksamkeit gewidmet wurde, um das geplante Vorhaben und das damit verbundene touristische Aufkommen schonend und behutsam in die Umgebung einzufügen.

Eine an den regionaltypischen Stil angelehnte äußere Gestalt der Bebauung und ein entsprechendes Freiflächenkonzept, soll dies weiter unterstreichen. Weiter ist anzumerken, daß es sich bei dem geplanten Vorhaben in keiner Weise um den Verbrauch von gewachsener Landschaft handelt, sondern um Rückgewinnung von Grünflächen und der Entfernung einer baufälligen und gestalterisch nicht eingepaßten Industriebrache (siehe hierzu Teil D,

Grünordnungsplan, Punkt 3.3). Die vorgestellte Bebauung des Grundstücks der Fischgenossenschaft Seedorf e.G. wird zweifellos eine Aufwertung dieser Region in vielerlei Hinsicht bedeuten.

