

## Begründung der Planung



  
Klausow  
Bürgermeister

### 1) Grundsätze

#### 1.1) Geltungsbereich der Planung

Das Areal des ehemaligen „Hotel Strandburg“ befindet sich auf dem Reddevitzer Höft im Südosten der Insel Rügen. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst die Flurstücke 11/1, 9/2, 9/1, 8, 6, 1 teilweise. Das Plangebiet zerfällt in zwei Teilbereiche und umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 18.682 qm.

#### 1.2) Bestand

Das Planungsgebiet umfasst die Baulichkeiten des ehemaligen „Hotel Strandburg“. Es handelt sich um ein massiv errichtetes Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss, das gemäß der Baugenehmigung im Jahr 1904 als Logierhaus errichtet wurde. Aus dem Dachgeschoss erhebt sich über volle zwei Etagen ein Aussichtsturm, der dem Gebäude einen einzigartigen Charakter verleiht. In Nordrichtung wurde kurz nach Fertigstellung des Gebäudes ein Saal angebaut.

Im Laufe der Jahrzehnte wurde das Gebäude mehrfach umgebaut. Die ursprünglich reichlich vorhandenen Stilelemente der Bäderarchitektur wichen besonders in der zweiten Hälfte des zurückliegenden Jahrhunderts massiven Konstruktionen. Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.

Zu dem Haupthaus gehört ein eineinhalb geschossiges Nebengebäude, welches zeitgleich errichtet wurde.

Nachdem die Liegenschaft 1953 im Rahmen der „Aktion Rose“ enteignet und der Deutschen Reichsbahn übertragen wurde, wurde das Gebäude unter dem Namen „Ernst-Moritz-Arndt Heim“ als Betriebsferienheim und Kinderferienlager bis 1993 genutzt. In den 70er Jahren wurden zur Erhöhung der Urlauberkapazitäten mehrere Bungalows auf dem Grundstück als Ferienunterkünfte sowie ein Sanitärtrakt angeordnet.

#### 1.3) Schutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt im Wesentlichen innerhalb der Schutzzone III, mit einem Teilbereich auch innerhalb der Schutzzone II des Biosphärenreservats Südost-Rügen. Schutzzone III (Zone der harmonischen Kulturlandschaft) ist Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung, in dem gemäß Biosphärenreservatsverordnung „durch nachhaltige land-, forst- und fischereiwirtschaftliche sowie touristische Nutzung die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und den Erholungswert der Landschaft zu erhalten“ sind. Die Flächen der Schutzzone II werden nachrichtlich übernommen, sie werden in ihrem Zustand durch die Planung nicht verändert.

Nahezu der gesamte Bereich des Plangebiets liegt zusätzlich innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 NSchG M-V bzw. § 89 LWaG M-V. Im näheren Umkreis des Plangebiets befinden sich zudem das EU-Vogelschutzgebiet „Greifswalder Bodden“, Naturschutzgebiet „Having und Reddevitzer Höft“ und das FFH-Gebiet „Having, Neuensierener und Selliner See“.

#### 1.4) Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Middelhagen besteht ein genehmigter Flächennutzungsplan (Satzungsbeschluss vom 15.02.2001). Der Flächennutzungsplan weist den Planungsbereich als Fläche für Landwirtschaft aus. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Der Satzungsbeschluss zur FNP-Änderung wurde durch die Gemeindevertretung am 17. April 2003 gefasst.

Angesichts der geringen Größe des Vorhabens (knapp 1.000 qm GR) wirkt sich das Vorhaben jedoch auf die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht aus.

### **1.5) Ziele der Planung**

Mit der Planung soll die Wiederherstellung der ehemals die Landschaft prägenden Anlage unter Berücksichtigung der gemeindlichen Entwicklungsziele für den Tourismus gesichert werden.

Gleichzeitig möchte die Gemeinde die Voraussetzung für einen öffentlichen Parkplatz schaffen, der den in den letzten Jahren sprunghaft angewachsenen Ausflugsverkehr aufnehmen soll. Die notwendigen Flächen werden vom Vorhabenträger der Gemeinde zur Verfügung gestellt. Damit sichert sich die Gemeinde die Möglichkeit, den Weg aufs Hövt ab der Strandburg durch eine Schranke zu sperren, eine Befahrung soll zukünftig nur noch für Anlieger möglich sein.

### **1.6) Erfordernis der Planung**

Eine Bauleitplanung ist notwendig, um die o.g. Ziele der Planung umzusetzen. Das Vorhaben liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB, ist aber nach § 35 (1) BauGB nicht privilegiert. Angesichts des jetzigen Zustands handelt es sich nicht mehr um ein das Bild der Kulturlandschaft prägendes Gebäude, auch wenn dies früher durchaus der Fall gewesen war. Eine Baugenehmigung nach § 35 (4) Nr. 6 BauGB scheidet angesichts der seit längerem aufgegebenen Nutzung ebenfalls aus.

## **2) Konzept**

### **2.1) Nutzung: Feindestillerei mit Mosterei und Essigherstellung**

Abweichend von der bisherigen Nutzung verfolgt der Vorhabenträger, der Gastwirt Thomas Kliesow aus Alt-Reddevitz, den Umbau zum Obsthof mit Brennerei und Mosterei. Dabei sollen vor allem einheimische Obstsorten ökologisch produziert, verarbeitet und vermarktet werden. Zu diesem Zweck stehen angrenzend ca. 10 Hektar Ackerland zur Verfügung, das abschnittsweise als Streuobstwiese aufgepflanzt werden soll.

Herzstück des Betriebs wird die Obstbrennerei, die als Schaubrennerei im Saal der Strandburg installiert werden soll. Die ehemalige Küchen- und Lagerräume werden für die entsprechende Technik, Vorbereitung und Abfüllung sowie die Herstellung von Saft, Konfitüre und Obstessig genutzt. Die Anlage wird eine Kapazität von ca. 30.000 Flaschen klare Brände / Liköre, knapp 40.000 Gläser Konfitüre sowie rund 1.000 Flaschen Essig aufweisen. 60 % der Erzeugnisse werden im eigenen Hofladen verkauft werden, die restlichen 40 % verteilen sich gleichmäßig auf Firmenkunden (Präsentbereich) sowie Verkäufe durch die örtliche Gastronomie.

Die Produktion wird erst durch den Direktvertrieb auf eine wirtschaftlich nachhaltige Basis gestellt. Im Saal sollen deshalb die Produkte großzügig präsentiert und vor allem touristischen Besuchern zur Verkostung sowie zum Verkauf angeboten werden. Es werden ca. 150 qm Verkaufsfläche mit ca. 25 Sitzplätzen im Saal zur Verfügung stehen, im Sommer können die Plätze auf die Terrasse in den Außenbereich verlagert werden. Die Gäste werden vorwiegend mit den Erzeugnissen der eigenen Produktion verköstigt. Darüber hinaus werden Erzeugnisse des Verbands selbstproduzierender Betriebe in Mecklenburg-Vorpommern angeboten, deren Mitglied der Vorhabenträger ist. Das Speiseangebot beschränkt sich jedoch auf belegte Brote, eine vollwertige Gastronomie wird nicht angestrebt - schon um die Konkurrenz mit der vom Vorhabenträger betriebenen Gaststätte „Kliesow's Reuse“ in Alt-Reddevitz zu vermeiden.

Die Verköstigung zielt vor allem darauf ab, dass sich die Besucher über die Herkunft, die Anbaubedingungen und die Verarbeitung der Obstsorten informieren und dadurch von der Qualität der heimischen Produkte überzeugen können - eine Voraussetzung für den erfolgreichen Direktverkauf. Die Besucher sind auf der Suche nach Erlebnis und nach authentischen Produkten, beides kann mit diesem Projekt geboten werden.

Darüber hinaus soll der restaurierte Saal wie am Beginn des 20. Jahrhunderts für kleinere kulturelle und gesellschaftliche Veranstaltungen zur Verfügung stehen (Trachtenfest, Theatergruppen, Faschingsfeiern, Seminare, etc.).

Neben den Flächen für Produktion und Verkauf / Verköstigung sind in den Obergeschossen eine Wohnung für Aufsichtspersonal sowie zwei Ferienwohnungen geplant. Eine dauerhaft benutzte Wohnung ist schon aus Gründen der Sicherheit an diesem abgelegenen Standort ohne unmittelbare Nachbarbebauung unverzichtbar.

Das Vorhaben wird voraussichtlich durch das Land Mecklenburg-Vorpommern gefördert; eine Finanzierung ist jedoch auch ohne Fördergelder gesichert.

## 2.2) Bebauung

Der Bauzustand des Hauptgebäudes wird als gut eingeschätzt. Die Wände sind weitestgehend trocken, größere Setzungsrisse oder ähnliche Schäden im Mauerwerk sind derzeit nicht erkennbar. Mit größerem Aufwand ist allein bei der Sanierung der Fußböden zu rechnen. Fenster und Türen sowie die Treppenhänge sind zu ersetzen, die Dachkonstruktion ist zu überprüfen. Zur Fassadengestaltung wird vorgesehen, dem Gebäude den Festungscharakter durch teilweisen Rückbau der massiven Veranden zu nehmen. Im Erdgeschoss soll der Vorbau im Anschlussbereich zum Saal entfernt werden, um die ursprüngliche Fassadengliederung wieder herzustellen. Im Obergeschoss ist vorgesehen, die Balkone nach historischem Vorbild im Bäderstil neu zu errichten. Der Turm soll erhalten bleiben, eine Öffnung als Aussichtsturm wird angestrebt.



Ansicht nach geplantem Umbau: Zeichnung Uwe Rahden, Bergen

Die Gestaltung des Saals erfolgt analog der des Haupthauses. Die massive Außenwand der Veranda wird zurückgebaut und durch eine leichte Holzkonstruktion im Bäderstil in Anlehnung an die erhaltenen historischen Bauunterlagen und Fotos neu errichtet. Die ursprüngliche Fachwerkwand einschließlich der Fenster ist im Inneren fast vollständig erhalten und wird wieder äußerlich sichtbar gemacht. Die Holzkonstruktion des Dachtragwerks wird ebenfalls als Sichtkonstruktion erhalten bleiben.

Zur Unterbringung der technischen Anlagen zur Ostverarbeitung wird es erforderlich, die hofseitigen Küchenanbauten teilweise zu erweitern.

Das historische Nebengebäude wird saniert und künftig als Lagergebäude für die Obstbrennerei genutzt. Die Bungalows werden vollständig ersatzlos abgebrochen. Ein neuer Unterstand für Geräte (Gabelstapler, Traktor, Anhänger) sowie für Müll und Material wird zusammen mit dem bestehenden Nebengebäude den Betriebshof gegenüber der Landschaft abschirmen.

## 2.3) Erschließung / ruhender Verkehr

Die Zufahrt zum Grundstück ist über einen öffentlichen Weg (Flst. 4, 5 der Flur 2, Gemarkung Alt-Reddevitz) gegeben. Die direkte Zufahrt zum Anwesen wird ausschließlich Anliegern und Versor-

gungsfahrzeugen vorbehalten bleiben, so dass nicht mit nennenswertem Verkehr zu rechnen ist. Für die Besucher steht an der Hövtstraße ein neuer privater Parkplatz mit 12 Stellplätzen zur Verfügung, der auch von den Angestellten des Betriebs genutzt werden wird. Da der Weg zukünftig vorwiegend durch den Vorhabenträger genutzt wird, prüft die Gemeinde eine Übertragung der Verkehrsfläche an den Vorhabenträger, so dass die gemeindlichen Unterhalts- und Verkehrssicherungspflichten entfallen. Der Vorhabenträger erklärt sich im Durchführungsvertrag zu einer Übernahme (Baulast, Verkehrssicherungspflicht) bereit, sollte die Gemeinde dies verlangen. Die Benutzung für die anderen Anrainer (einschließlich des Anliegerverkehrs) sowie die Begehbarkeit für die Allgemeinheit wird in diesem Falle gesichert bleiben.

Der Weg zwischen Hövtstraße und Strandburg wird grundsätzlich in seiner derzeitigen Ausbautart belassen, nach notwendigen Erdarbeiten jedoch durch den Vorhabenträger wiederhergestellt. Es bleibt schon aus ökologischen Gründen bei dem Aufbau aus zwei parallel zu einander verlaufenden Reihen aus Betonschwellen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Erweiterung des Vorhaben- und Erschließungsplan wird die tatsächliche Lage des Weges als verbindlich fixieren (siehe Punkt 4.2).

Die private Stellplatzanlage an der Hövtstraße wird um einen öffentlichen Parkplatz mit 19 Stellplätzen erweitert, der als Wander- und Ausflugsparkplatz allen Besuchern zur Verfügung stehen soll. Der Vorhabenträger stellt der Gemeinde die notwendigen Flächen zur Verfügung, die Gemeinde realisiert den Ausbau.

## **2.4) Ver- und Entsorgung**

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen entsprechen nicht mehr dem Stand der Technik. Der Vorhabenträger wird deshalb eine neue private Ver- und Entsorgung aufbauen.

### Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgte seit Bestehen des Gebäudes über einen hauseigenen Brunnen. Es handelt sich um einen Rohrbrunnen, der jedoch für eine zukünftige Nutzung zu sanieren ist: Der Zustand der Brunnenstube wird als schlecht angesehen, der Brunnenkopf als hygienisch einwandfreier und dichter Abschluss zwischen den Ausbaurohren und damit dem Aquifer und der Übertageausrüstung fehlt. Der Brunnen wird dementsprechend saniert.

Wie die Untersuchungen von Vormann & Partner Bohrgesellschaft mbH Stralsund gezeigt haben, befindet sich die wasserführende Schicht in 16,45 m Tiefe, sie senkt sich bei Entnahme auf 22,18 m unter Geländeoberkante ab. Wie ein Pumpversuch nachgewiesen hat, ist dauerhaft eine Entnahme von 0,90 m<sup>3</sup>/h Wasser gesichert.

Das Wasser wurde Juni 2001 vom Landeshygieneinstitut Mecklenburg-Vorpommern, Außenstelle Greifswald, Referat Wasser- und Bodenhygiene bewertet: „Das Wasser ist mikrobiologisch einwandfrei. Die Grenzwerte der Trinkwasserversorgung für Eisen- und Manganverbindungen und dadurch bedingt auch für Färbung und Trübung, werden nicht eingehalten. Abhilfe ist durch Enteisenung und Entmanganung des Wassers möglich.“ Das Wasser enthält 15,0 mg/l Natriumhydrogenkarbonat. Mit Schreiben vom 20.01.2003 wurde durch den Landkreis die wasserrechtliche Erlaubnis für die Entnahme des Grundwassers aus dem sanierten Brunnen in Höhe von  $Q_{365} = 5 \text{ m}^3/\text{d}$  erteilt.

### Elektroversorgung

Die Stromversorgung wird durch die e.dis Energie Nord AG vorgenommen. Hierzu liegt ein Angebot der e.dis. Energie Nord AG vor.

### Abwasserentsorgung

In dem Bereich existiert keine Abwasserkanalisation, so dass die Abwasserentsorgung jeweils dem einzelnen Grundstückseigentümer obliegt. Die Abwasserentsorgung wird über eine neu zu errichtende hauseigene vollbiologische Kläranlage realisiert. Hierzu wurde vom Vorhabenträger ein Bodengutachten in Auftrag gegeben (Ingenieurbüro Weiße, Beratender Ingenieur VBI): „Es zeigt sich, dass die oberflächennah, bis durchschnittlich 1,5 m Tiefe anstehenden Mittelsande mit Durchlässigkeitsbeiwerten von etwa  $k = 5 \cdot 10^{-5} \text{ m/s}$  gut zur Verrieselung / Versickerung geeignet sind. In tieferen Schichten sind vorwiegend die bindigen Erdstoffe vorhanden, die mit Durchlässigkeitsbeiwerten von nur  $1 \cdot 10^{-8} \text{ m/s}$  kaum noch durchlässig sind. ...Im untersuchten Bereich sollte

deshalb der oberflächennahen Verrieselung des anfallenden Abwassers der Vorrang gegeben werden. Gemäß DIN werden für die anstehenden Mittelsande 10 m Rieselleitung je Einwohner gefordert. ... Die Rieselrohre sollten möglichst oberhalb 1 m tiefe verlegt werden, um über den lokal vorhandenen, temporär stauwasserführenden Schichten zu liegen. ... Da im vorliegenden Fall mit einer Tropfkörperanlage eine biologische Reinigung des Abwassers geplant ist, ist mit der Verrieselung die Nachbehandlung bzw. Reinigung nicht mehr notwendig. Die Aufgabe der Verrieselung reduziert sich auf das Einbringen des Wassers in das Erdreich. Deshalb ist es möglich, die nach DIN geforderte Länge der Rieselleitung um ca. 30 % zu reduzieren. Für das Objekt wären demnach ca. 7 m Rieselleitung je Einwohnerwert ausreichend."

Mit Schreiben vom 04.03.2003 wurde durch den Landkreis die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Abwasser nach vollbiologischer Behandlung in einer Tropfkörperanlage nach DIN 4261 für 35 Einwohnerwerte erteilt. Bei der Bemessung wurde von 9 Einwohnerwerten für die Wohnung sowie die beiden Ferienwohnungen, von 2 Einwohnerwerten für das Personal und von 24 Einwohnerwerten für die Gaststätte (bei stoßweise bis zu max. 70 Personen) ausgegangen. Die Verrieselung des gereinigten Abwassers wird in Abstimmung mit dem STAUN westlich der Strandburg auf den zum Vorhaben gehörenden landwirtschaftlichen Flächen vorgenommen, so dass eine Verunreinigung der in der Nachbarschaft bestehenden Brunnen ausgeschlossen wird.

Das bei der Produktion anfallende belastete Abwasser wird gesammelt und abgefahren.

#### Niederschlagswasserversickerung

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird dezentral auf dem Grundstück versickert. Dies ist angesichts der anstehenden Mittelsande sowie der Größe der zur Verfügung stehenden Flächen möglich (vgl. Bodengutachten).

Die Wegeflächen sowie die Stellplätze und ihre Zufahrten werden in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt.

## 2.5) Altlastenfläche

Im ehemaligen Eiskeller im Westen des Planungsbereichs wurden in den letzten Jahrzehnten Müll und Bauschutt abgelagert, darunter wahrscheinlich auch Stoffe, die die Umwelt schädigen können. Der Eiskeller wird deshalb mit der notwendigen Sorgfalt ausgeräumt und die Stoffe einer umweltgerechten Entsorgung zugeführt.

## 2.6) Flächenbilanzen

<i>Flächen nach Nutzungsarten</i>	
Sondergebietsfläche	3.212 qm
- davon überbaubare Grundstücksfläche soll (Planung Gebäude und Unterstand)	1.000 qm
- davon überbaute Grundstücksfläche ist (Bestand)	1.058 qm
Private Grünfläche	ca. 213 qm
Naturflächen innerhalb Schutzzone II (Wald, Landwirtschaft)	ca. 3.245 qm
<u>Fläche Teilbereich Nord</u>	<u>ca. 6.670 qm</u>
Fläche für Maßnahmen zum Schutz / Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 9.093 qm
Verkehrsfläche: Wendeplatte, Parkplätze / Stellplätze, Weg	ca. 1.353 qm
Grünfläche Parkplatz	ca. 1.345 qm
<u>Fläche Teilbereich Süd</u>	<u>ca. 11.791 qm</u>
Planungsgebiet gesamt	ca. 18.461 qm

### 3) Auswirkungen der Planung

#### **3.1) Auswirkungen auf Natur und Umwelt**

Durch den Abriss der Bungalows wird die zukünftige Totalversiegelung durch Bebauung im Bereich der Strandburg geringer ausfallen als bisher. Der Abstand der Bebauung zur Schutzzone II vergrößert, die Bungalows entfallen ersatzlos. Die vorhandene Lindengruppe vor dem Haus wird als landschaftsprägendes Element erhalten, ebenso die Lindengruppe unterhalb der Böschung an der Having.

Zur Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Umwelt wurde ein Grünordnungsplan (Stefan Pulkenat, Grünordnungsplan, September 2002) erstellt, aus dem im Folgenden zentrale Aussagen zusammengefasst wiedergegeben werden.

#### Bestand

Der Planungsbereich besteht vor allem aus landwirtschaftlich genutzten Flächen (Weidelgras-Weide, Rotstraußgras-Rotschwengel-Brache, Wildkrautarmer Intensiv-Acker), dem bebauten Bereich mit dem ehemaligen Hotel und den Nebengebäuden, der Zuwegung sowie einem Hangwaldbereich und der vorgelagerten Magerrasenfläche. Die beiden letzten Flächentypen liegen in Schutzzone II des Biosphärenreservats und werden durch die geplanten Baumaßnahmen nicht erfasst.

Das Vorkommen heimischer Tierarten beschränkt sich aufgrund der Biotopausstattung einerseits und der Einwirkung von Störfaktoren andererseits mit Ausnahme der Graumammer auf häufig vorkommende, vergleichsweise anspruchslose und wenig störanfällige Arten.

Das Landschaftsbild wird geprägt durch die Weite der landwirtschaftlich genutzten Flächen, die nur geringfügig durch Gehölzbestände unterbrochen werden. Der Wert des großräumigen Landschaftsbilds ist angesichts der besonderen Eigenart als außerordentlich hoch anzusehen. Durch die vielen Gehölze fügt sich die vorhandene Bebauung gut in das Landschaftsbild ein.

#### Auswirkungen des Vorhabens

Insgesamt gesehen trägt das Vorhaben, einen Obsthof mit Brennerei und Mosterei aufzubauen und so vor allem einheimische Obstsorten ökologisch zu produzieren, zu verarbeiten und mit anderen in der Region erzeugten Produkten zu vermarkten, den Zielsetzungen des Biosphärenreservats zur Nutzungsfähigkeit der Naturgüter und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts in hervorragender Weise Rechnung.

#### - Landschaftlicher Freiraum:

Durch die Planung ergeben sich keine Änderungen. Die vorhandenen Verkehrswege bleiben bestehen, neue kommen nicht hinzu. Durch die Wiederaufnahme der Nutzung wird die Benutzung der Zuwegung jedoch intensiviert.

#### - Biotoptypen:

Mit der Umsetzung gehen rund 6.250 qm Ackerfläche verloren. Dabei werden rund 2.380 qm für den Parkplatz (inkl. Begrünung) verwendet, die restlichen Flächen werden für die Anlage einer Streuobstwiese benötigt. Im Bereich der vorhandenen Bebauung werden an drei Stellen Gebäude beseitigt und die Flächen in die neue Freiflächengestaltung einbezogen. Die Gestaltung des Parkplatzes sieht die Pflanzung von 38 Einzelbäumen vor, die den selben Arten entstammen wie die Bepflanzung der Streuobstwiese.

Mit dem Rückbau von Gebäuden und der Umwandlung intensiv genutzter Landwirtschaftsflächen in Streuobstwiesen ergeben sich trotz des Verlusts einer Teilfläche (Parkplatz, Wendepalte) deutliche Verbesserungen für den Naturhaushalt.

#### - Landschaftsbild:

Die Strandburg selbst ist vom Höftweg aus nicht einzusehen, da sie von elf älteren hohen Linden verdeckt wird. Durch die Platzierung des Parkplatzes am Höftweg sowie durch die Anpflanzung zahlreicher Obstgehölze in diesem Bereich werden die negativen Auswirkungen parkender Autos auf das Landschaftsbild minimiert.

#### - Relief und Boden:

Nennenswerte Veränderungen des Reliefs ergeben sich durch das Vorhaben nicht. Die durch Be-

bauung versiegelte Fläche wird gegenüber dem Bestand reduziert. Der Parkplatz wird als Schotterterrassen, die Wendeplatte wie der Höftweg als wassergebundene Decke (Sand / Kies) hergestellt. Durch diese Flächenbefestigungen werden Bodenfunktionen nur in geringem Maße beeinträchtigt.

- Wasser:

Da Oberflächenwasser versickert werden kann (vgl. Bodengutachten), ergibt sich qualitativ keine Änderung bei der Grundwasserneubildung.

- Klima / Luft:

Die Art der geplanten Nutzung, die geringe Größe und die isolierte Lage in der freien Landschaft lassen klimatisch und lufthygienisch keine größeren Veränderungen erwarten. Die lufthygienische Regenerationsfunktion wird durch die umfangreichen Neupflanzungen noch verbessert.

Im Ergebnis von Eingriff und Kompensation durch Anpflanzungen ergibt sich ein Überschuss an Flächenäquivalenten von rund 19.660. Die durch die Baumaßnahmen verursachten Funktionsverluste werden somit vollauf kompensiert.

#### Auswirkungen auf Schutzgebiete

##### *EU-Vogelschutzgebiet „Greifswalder Bodden“*

Im Planungsgebiet befinden sich keine Zielarten des Vogelschutzgebiets. Angesichts des stark ansteigenden und bewaldeten Ufers sind Störungen der Rastplätze nicht zuletzt angesichts der begrenzten Besucherzahl nicht zu erwarten. Ander als bei den angrenzenden Niederungen sind am Ufer sich aufhaltende Personen nicht als Silhouette vor einem hellen Hintergrund sichtbar.

##### *Naturschutzgebiet „Having und Reddevitzer Höft“*

Vorhaben im Bereich des NSG sind nicht geplant, die mit dem Vorhaben verbundenen Aktivitäten sind auf die südlich / südwestlich gelegenen Flächen orientiert. Angesichts der schwereren Zugänglichkeit (insb. Steilheit des Hangs und hochgewachsene Vegetation mit dornigen Sträuchern) ist mit nicht mit einem erheblichen Anstieg der Besucher in den sensiblen Zonen zu rechnen.

##### *FFH-Gebiet „Having, Neuensiener und Selliner See“*

Für das FFH-Gebiet gilt das Gleiche wie für das NSG „Having und Reddevitzer Höft“.

### **3.2) Auswirkungen auf den Tourismus / Ökonomische Entwicklung der Gemeinde**

Die Anlage erhöht die touristische Attraktivität der Gemeinde, ohne weitere nennenswerten Bettenkapazitäten zu erzeugen. Mit dieser sogenannten gläsernen Produktionsstätte wird Rügen um ein attraktives Ausflugsziel für alle Wetterperioden bereichert.

Angesichts der ganzjährigen Öffnungszeit bietet die Anlage zwei sichere Dauerarbeitsplätze sowie einen weiteren Saisonarbeitsplatz.

### **3.3) Auswirkungen auf die Landwirtschaft**

Angesichts des eindeutig gewerblichen Charakters des festgesetzten SO-Gebiets ist zur Abschätzung der Empfindlichkeit und demnach des Schutzbedürfnisses die Kategorie des Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO als Maßstab heranzuziehen. Das Wohnen ist mit Ausnahme einer dem Betrieb zugeordneten, flächenmäßig der Gesamtanlage untergeordneten Betriebswohnung unzulässig. Im Gewerbegebiet sind grundsätzlich auch Anlagen zur Viehhaltung zulässig, so dass davon auszugehen ist, dass aus der Nachbarschaft des Plangebiets keine wesentlichen Einschränkungen für die landwirtschaftliche Nutzung der umliegenden Flächen ausgehen werden.

Eine projektergänzende Fremdenbeherbergung (FeWo) auf dem Land muss die örtlichen Gegebenheiten respektieren, wie es auch für den Urlaub auf landwirtschaftlichen Hofstellen gilt.

Die von der Gemeinde mittelfristig beabsichtigte Privatisierung des Weges ist nicht unmittelbar Gegenstand des Planverfahrens. Der Weg ist vielmehr als Verkehrsfläche ausgewiesen - und wird diese Funktion unabhängig von der eigentumsrechtlichen Behandlung der Fläche ausüben. Bei einer eventuellen Privatisierung wird die Benutzbarkeit für die anderen Anlieger in vollem Umfang gesichert werden. Da das Vorhaben gewerblichen Charakter aufweist, ist mit (wenn auch geringem) LKW-Verkehr zu rechnen (Zulieferung, Abfallentsorgung, etc.), so dass die Befahrbarkeit mit hohen Achsenlasten schon im Interesse des Vorhabenträgers gewährleistet werden muss.

Auch in Hinblick auf die Sicherung des Viehbestands bei einem konkreten Seuchenausbruch tritt durch die Privatisierung, erst recht aber durch das Vorhaben selber, keine wesentliche Veränderung ein. Das Recht auf die Möglichkeit einer Sperrung des Weges z.B. für Wanderer sowie den Aufbau von Desinfektionsanlagen kann sich die Gemeinde beim Verkauf grundbuchlich sichern, so dass auch weiterhin wie bei der MKS-Gefahr im Jahr 2000 gemeindliche Sicherungsmaßnahmen angeordnet werden können.

Gleichzeitig ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Weg zukünftig nur vom Lieferverkehr benutzt werden wird. Die Gäste / Besucher der Anlage werden direkt an der Höftstraße parken und auf einem kleinen Trampelpfad durch die Obstbaumwiese zur Strandburg gelangen. Diese Regelung erleichtert zukünftig mögliche Schutzmaßnahmen für den Viehbestand.

#### **4) Begründung zu Festsetzungen im Einzelnen**

##### **4.1) Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans zu Art und Maß der baulichen Anlagen, zu Bauweise, Gestaltung und Ökologie**

###### **Art der baulichen Nutzung**

In Übereinstimmung mit der Zielsetzung wird das Gebiet als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Obstverarbeitender Betrieb (§ 11 BauNVO) festgesetzt.

###### **Maß der baulichen Nutzung**

Die bestehenden baulichen Anlagen werden weitgehend erhalten, lediglich im Bereich der Nebengebäude wird ein neuer Unterstand hinzukommen, der als Nebenanlage festgesetzt ist. Die zukünftige Versiegelung wird geringer als bisher sein.

Neben der Grundfläche werden maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, so dass die maximale Größe der baulichen Anlagen eindeutig und ausreichend beschrieben ist. Die Gebäudehöhen werden auf das vorhandene Maß beschränkt. Auf die Darstellung einer Geschossfläche kann damit verzichtet werden, was nicht zuletzt angesichts der spezifischen Gebäudegeometrie (Saal mit großer Höhe, Turm mit mehreren Geschossen) angemessen erscheint.

Die vorhandene Bebauung entspricht in ihrer Struktur der offenen Bauweise. Daran wird festgehalten.

Die Dachneigung wird entsprechend den bestehenden Anlagen festgesetzt, sie beträgt beim Hauptgebäude ca. 20 Grad, im Bereich des Saals zwischen 10 und 15 Grad. Bei den Nebengebäuden ist eine größere Neigung zulässig, da zum Einen die Dachflächen kleiner sind, zum Anderen die Typologie landwirtschaftlicher Nebengebäude einen größeren Spielraum zu lässt als das stilistisch der Bäderarchitektur folgende Hauptgebäude.

##### **4.2) Planungsrechtliche Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 9 BauGB**

Nach § 12 (4) BauGB setzt die Gemeinde außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans auf gemeindeeigenen Grundstücken Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich und Fußgängerbereich fest. Die Festsetzung dient der rechtlich eindeutigen Bestimmung der Lage der Zufahrt zur Strandburg. Der vorhandene Weg hat sich im Laufe der Jahrzehnte gegenüber dem Wegegrundstück verschoben. Diese tatsächliche Lage soll fixiert werden, um eine Sanierung des Weges (siehe Punkt 2.3) vorzubereiten. Gleichzeitig soll verhindert werden, dass nicht autorisierte Fahrzeuge den Weg als Zufahrt zum Strandbereich nutzen.

#### **5.) Plangrundlage**

Die Planzeichnung basiert auf einer Mitte 2002 eigens erstellten Vermessung des Planungsgebiets.

## **6.) Kosten**

Durch die Planung entstehen der Gemeinde Middelhagen keine Kosten. Die Bebauung sowie die private innere Erschließung (insb. Private Abwasser- und Wassergewinnungsanlagen) werden durch den Vorhabenträger getragen. Die für öffentliche Aufgaben notwendigen Grundstücke (Fläche für die öffentlichen Stellplätze mit Nebenflächen für Begrünung, Fläche für Wendeplatte an der Hövtstraße) werden der Gemeinde vom Vorhabenträger unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Der Ausbau wird durch die langfristigen Einnahmen aus der Bewirtschaftung der Parkplatzfläche refinanziert werden.

Die Kostenübernahme sowie die Modalitäten der Flächenübertragung werden im Durchführungsvertrag geregelt, der vor Satzungsbeschluss unterzeichnet wurde.

Middelhagen, Januar 2003