

Middelhagen, 06.03.2000



  
Klausow  
Bürgermeister

Waldhornstraße 25  
D - 76131 Karlsruhe  
Tel. / FAX: 0721 378564  
Tel: 0721 - 56 46 21

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. I/98

### Ökologisches Gesundheits- und Wellnesszentrum Middelhagen Gemeinde Middelhagen, Ort Lobbe

#### 1) Grundsätze

##### 1.1) Geltungsbereich der Planung

Die Planung umfasst das Gebiet der ehemaligen Ferienanlage "Haus am Meer", Ort Lobbe, Gemeinde Middelhagen,

umgrenzt durch folgende Linien: von der südwestlichen Ecke Flst. 99 entlang dessen südlicher Grenze nach Osten, weiter auf den südlichen Grenzen der Flst. bis zur süd-östlichen Grenze Flst. 111, nach Norden auf der östlichen Grenze Flst. 111, 113/2, 114/2, 117/3, 118/3, 119/3, 120/3, nach Westen bis zum nord-westlichen Grenzpunkt Flst 120/2, nach Süden entlang der östlichen Grenze der Straße zum Ausgangspunkt.

##### 1.2) Notwendigkeit der Planung

Die Bauleitplanung ist notwendig, da die angestrebte Umstrukturierung des Gebiets das nach § 34 zulässige Maß überschreitet. Die Gemeinde erhofft sich durch die veränderte Nutzungs- und Baustruktur vor allem positive Impulse für die weitere Entwicklung des Tourismus, da zum Einen das infrastrukturelle Angebot verbessert werden kann, zum Anderen aber ein das Landschaftsbild stark störender städtebaulicher Missstand beseitigt werden kann. Zudem strebt die Gemeinde einen erheblichen Kapazitätsabbau im Gebiet an, der ohne eine Bauleitplanung rechtlich nicht gesichert

werden kann. Im Innenbereich besteht grundsätzlich die Möglichkeit einer Weiterführung der bestehenden Anlage; selbst wenn die Fläche als Außenbereichsstandort einzustufen wäre, besteht gemäß § 3 AG-BauGB M-V die Möglichkeit einer Wiedereinbetriebnahme, da der Bestandsschutz für sonstige Bauten im Außenbereich auch bei Nutzungsaufgabe bis Ende 12/2004 ausgeweitet wurde.

### 1.3) Bestand

Die Ferienanlage "Haus am Meer" wurde infolge der Wiedervereinigung nach Auflösung des Innenministeriums der DDR in das Eigentum der Bundesrepublik Deutschland überführt und wird nunmehr vom Bundesvermögensamt Rostock verwaltet. Ein Kaufvertrag zugunsten eines Vorhabenträgers wurde abgeschlossen, das Investitionsvorrangverfahren ist positiv beschieden.

Obwohl die Ferienanlage derzeit nicht mehr regulär bewirtschaftet wird, wurden die Baulichkeiten durchgehend bewacht und befinden sich im Unterschied zu anderen Anlagen in Lobbe zumindest äußerlich in zufriedenstellendem Zustand. Die Anlage besteht aus 114 Ferienbungalows mit jeweils 3 Zimmern, die für die Beherbergung von 4-6 Personen ausgelegt sind. Die Bungalows sind zu 6-8 in Gruppen zusammengefaßt, denen jeweils ein Mehrzweckgebäude mit Freizeiträumen zugeordnet ist. Das am Eingang gelegene, die Gesamtanlage bedienende große Mehrzweckgebäude verfügt über eine Küche, Wirtschafts-, Lager- und Abstellräume sowie einen Mehrzwecksaal, der für die zeitgleiche Versorgung von ca. 600 Gästen konzipiert ist.

#### Baulichkeiten:

a) 114 Ferienbungalows	à ca. 36 qm	
b) 13 Mehrzweckgebäude / Bungalows	à ca. 72 qm	
c) 1 Mehrzweckgebäude (Küche, Versammlungsraum)		ca. 1.950 qm
d) 1 Lagerhalle und div. Nebengebäude		ca. 1.150 qm
e) 1 Wach- und Empfangsgebäude		ca. 40 qm
f) 1 Trafostation		ca. 65 qm
Gebäudegrundfläche gesamt		ca. 8.245 qm
Gebäudegrundfläche ohne c, f		ca. 6.230 qm
versiegelte Freiflächen		ca. 8.900 qm

Die Anlage gestattet die zeitgleiche Beherbergung von ca. 600 bis 700 Urlaubern, so dass jährlich ca. 7.000 bis 8.000 Erholungssuchende die Angebote des verantwortlichen Betreibers nutzen konnten. Die attraktiven natürlichen Standortvorteile und dessen ganzjährige heilklimatische Wirksamkeit haben diese Ferienanlage zu einem begehrten Erholungsangebot gemacht.

### 1.4) Städtebauliche Lage

Der Planungsbereich befindet sich im unmittelbaren Anschluss an die historische Ortslage Lobbe. Das Gelände fügt sich ein in einen von heterogener Bebauung, aber weitgehend homogener Nutzung (Tourismus/Erholung) bestimmten Ortsteil entlang der Verbindungsstraße von Lobbe nach Göhren. Auf Göhrener Gemarkung schließt sich unmittelbar Bebauung mit vergleichbarer Nutzung an. Die angrenzende Umgebung ist geprägt von Feriensiedlungen, Appartementshäusern, Hotels sowie der Kurklinik Göhren.

Der in den letzten Jahren erfolgte Ausbau der Straße Lobbe-Göhren als Infrastrukturinvestition der Gemeinde unterstützt die weitere Entwicklung dieses Gebiets.

## **1.5) Rechtliche Situation**

RROP: Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern bestätigt in seiner Stellungnahme vom 09.08.1999 die Übereinstimmung der Planungsziele mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Hingewiesen wird insbesondere

- auf das in der Planung umgesetzte Ziel, den Tourismus in der Region allgemein weiterzuentwickeln und witterungsunabhängige Tourismusangebote zur Saisonverlängerung und zur Stabilisierung des Fremdenverkehrsgewerbes sowie zur Differenzierung der Fremdenverkehrsangebote zu schaffen;
- darauf dass die Lage der Planfläche in einem historisch geprägten Erholungsgebiet unmittelbar anschließend an die bebaute Ortslage von Lobbe dem Ziel 7.5.2(3) RROP VP zu Freizeitwohnanlagen entspricht. Auch die angestrebte Kapazität wird gebilligt.

Flächennutzungsplan: Für die Gemeinde Middelhagen besteht kein genehmigter Flächennutzungsplan. Der derzeit in Aufstellung befindliche Plan weist die Fläche in Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan als WR/SO aus. Die Planung wird im Wesentlichen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt; geringere Abweichungen der Flächenzuschnitte ergeben sich nach der Konkretisierung angesichts der spezifischen örtlichen Gegebenheiten.

Innenbereich nach § 34 BauGB: Das Gebiet der Ferienanlage "Haus am Meer" ist angesichts des großen Gewichts der Anlage als Sachgesamtheit - insbesondere auch in Bezug zu der relativ geringen Größe von Middelhagen selbst - als Innenbereich nach §34 BauGB zu bewerten. Wie sowohl die durchgehende Bewachung als auch die verschiedenen zwischenzeitlich verfolgten Planungen zeigen, bestand zu keiner Zeit Zweifel über die weitere, von der Gemeinde gewollte und unterstützte Entwicklung dieses Innenbereichs. Die Innenbereichsqualität ist somit trotz der längeren Stilllegung nicht erloschen.

Schutzgebiete/-zonen: Der Planungsbereich liegt innerhalb des Biosphärenreservats "Südost-Rügen" in unmittelbarer Nähe zur Ostsee sowie in großen Teilen innerhalb des 200 m Gewässerschutzstreifens gemäß LNatG M-V.

Aus Gründen technischer Sicherheit ist gemäß den Absprachen mit dem STAUN wie bei den nördlich angrenzenden Grundstücken mit der Bebauung ein Sicherheitsabstand vom Steilufer von mind. 50 m einzuhalten. (Landrückgang zwischen 1971 und 1995 10,0 m i.M.; die zukünftige Entwicklung der Küstenlinie ist deshalb nicht sicher vorhersagbar).

Zum Küstenwald ist nach Aussage der Forstbehörde ein Abstand von 25 m ausreichend. Eine Ausnahme für die Unterschreitung des gesetzlichen Wandabstands von 50 m auf 25 m wurde erteilt.

## **2) Projektbeschreibung**

### **2.1) Ziele der Planung**

Es werden folgende Ziele angestrebt:

- Entwicklung des Tourismus: Saisonverlängerung durch Verbesserung des infrastrukturellen Angebots in Form eines Wellness- und Gesundheitszentrums, Abbau der bisher hohen Übernachtungskapazität der ehemaligen Ferienanlage durch Umwandlung in eine hochwertige private Feriensiedlung unter Vermeidung weiterer gewerblich bewirtschafteter Bettenkapazitäten;

- Beseitigung städtebaulicher Missstände wie einer weder landschaftsspezifische Anforderungen noch zeitgemäße Qualitätsanforderungen beachtenden Baustruktur;
- Einbindung der neuen Bebauung in das Landschaftsbild unter besonderer Berücksichtigung der topographischen und städtebaulichen Verhältnisse;
- Öffnung des bisher abgeschlossenen, nicht durchwegbaren Areals (etwa Aufnahme / Anschluss an den Wanderweg).

Die angestrebte Entwicklung entspricht den Entwicklungszielen des RROP Vorpommern in Bezug auf Tourismus. Hervorzuheben sind der Hinweis auf Maßnahmen zur Saisonverlängerung und Differenzierung (7.1.5). Mönchgut wird im RROP Vorpommern als Tourismusschwerpunktraum geführt (7.2.1.1); hier sind vorrangig "Maßnahmen der Verbesserung und Differenzierung bestehender Beherbergungskapazitäten sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung" (7.2.1.2 u. 3) anzustreben.

## 2.2) Projektbeschreibung

### 2.2.1) Ökologisches Wellness- und Gesundheitszentrum

Das vorhandene Mehrzweckgebäude wird entkernt und gemäß dem Vorentwurf der Planungsgruppe LOG ID, Prof. Dieter Schempp zum Ökologischen Gesundheits- und Wellnesszentrum Middelhagen umgebaut. Der hiermit formulierte planerische Anspruch strebt mit dem Einsatz "Grüner Solararchitektur" die gestalterische Verschmelzung von Außen- und Innenraum an, unter Einsatz alternativer Energiequellen vorrangig in Form passiver Solarenergienutzung.

Das Ökologische Wellness- und Gesundheitszentrum deckt die Indikationsschwerpunkte Gesundheit und Wellness ab:

- Indikationsschwerpunkt Gesundheit mit den Hauptfeldern: ganzheitliche Betrachtung des Patienten unter Anwendung von Naturheilverfahren, Vitalisierung der körpereigenen Selbstheilungskräfte, fernöstliche Heilverfahren, therapeutische Nutzung der Ostsee, Sporttherapie (Bewegungs-, Muskel- u. Ausdauertraining, Gefäßtraining, Atmungstraining, Rückenschule, Gehtraining, Ergometertraining, Sequenztraining, Schwimmtraining), physikalisch-balneologische Therapien (Hydrotherapie, Balneotherapie, Massagen, Thermotheapie)
- Indikationsschwerpunkt Wellness: Saunen, Dampfbäder, Ruhe- u. Entspannungsbereiche, Schwimm- u. Badebereiche, Fitness, Massagen

### 2.2.2) Private Ferienhäuser

Die vorhandene Bungalowbebauung wird zurückgebaut und ersetzt durch 30 Villen mit einer maximalen Geschossfläche von 170 qm, die als private Feriensitze genutzt werden. Die Anlage wird nicht gewerblich betrieben werden, sondern nur den Eigentümern zur Eigennutzung zur Verfügung stehen. Angesichts der Größe der einzelnen Häuser ist mit häufigem Aufenthalt privater Gäste zu rechnen, so dass im Schnitt von 6 Betten / Haus ausgegangen werden muss. Die Gesamtkapazität beläuft sich demnach auf  $6 \times 30 = 180$  Betten.

Die privaten Feriensitze werden in der Regel von den Besitzern mehrmals bzw. länger während des Jahres genutzt, so dass dem Eindruck einer "Jalousiesiedlung" außerhalb der Saison entgegengewirkt werden kann.

Von größter Bedeutung für eine positive Entwicklung ist das zentrale Dienstleistungsangebot, das über das Wellness- und Gesundheitszentrum abgewickelt werden wird. Die für die Führung des Wellness- und Gesundheitszentrums notwendigerweise vorzuhaltenden Dienstleistungen vom Hausmeister-, Garten- oder Reinigungsservice bis zum Schneedienst werden den Bewohnern kommerziell angeboten, die Nähe zu der ganzjährig betriebenen Einrichtung bietet gerade angesichts des vorraussichtlich überwiegenden Teilzeitwohnens die notwendige Kontrolle und Sicherheit des Quartiers. Auch die langfristig privat betriebene Verkehrsfläche wird über das Gesundheits- und Wellnesszentrum verwaltet.

Wellness- und Gesundheitszentrum und private Ferienvillen bilden somit nicht nur unter dem Gesichtspunkt der Finanzierung eine synergieträchtige Kombination.

### **2.3) Umsetzung / Vorhabenträger**

Zur Umsetzung schließt die Gemeinde einen Städtebaulichen Vertrag mit dem geplanten Vorhabenträger:

Ökologisches Gesundheits- und Wellnesszentrum Middelhagen GbR  
Roßmarkt 17; 60311 Frankfurt/Main

Der Vorhabenträger wird die Erschließung der Grundstücke übernehmen und das Gesundheits- und Wellnesszentrum realisieren. Durch einen Städtebaulichen Vertrag wird sichergestellt, dass beide Bestandteile der Planung, das Gesundheits- und Wellnesszentrum ebenso wie die privaten Ferienhäuser, realisiert werden. Diese Koppelung und Verpflichtung auf das Gesamtprojekt ist bereits Bestandteil des Investitionsvorrangbescheids, der bei Vertragsbruch substantielle Strafen bis zur Rückgabe des Grundstücks an die öffentliche Hand vorsieht. Damit besteht für die Gemeinde weitestgehende Sicherheit für die Realisierung.

Die oben beschriebene ökologische und gestalterische Qualität des Gesundheits- und Wellnesszentrums wird gleichfalls über den Städtebaulichen Vertrag abgesichert.

## **3) Festsetzungen im Einzelnen**

### **3.1) Art und Maß der baulichen Nutzung**

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

Art und Maß der Bebauung orientieren sich an den bestehenden sowie regionaltypischen Gegebenheiten. In Fortführung der bisherigen Charakteristik wird das Gebiet auch in Zukunft der touristischen Entwicklung der Gemeinde dienen. Dabei sind zwei Bereiche zu unterscheiden:

Das Gesundheits- und Wellnesszentrum wird als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Anlagen für die Gesundheits- und Wellnesspflege eingestuft. Da mit dem Gesundheits- und Wellnesszentrum keine eigenen Beherbergungskapazitäten verbunden sind, ist ein de facto Ausschluss der Öffentlichkeit, wie er bei vielen Hotelbädern zu beobachten ist, nicht zu befürchten. Die auf den Bestand des vorhandenen Gemeinschaftsgebäudes beschränkte Größe zieht eine hochwertige Konzeption mit einem hohen Stellenwert für Gesundheitsangebote nach sich; und schließt eine auf hohe Frequenz angewiesene reine Badeanlage praktisch aus. Die gegenwärtige Planung geht von einer Wasserfläche von ca. 280 qm aus, davon befinden sich 160 im Innenbereich. Die Errichtung dieser das touristische Angebot in Middelhagen wesentlich erweiternden

Infrastrukturmaßnahme ist über den ergangenen Investitionsvorrangbescheid abgesichert.

Die privaten Ferienegebäude werden als Form des Wohnens als Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgelegt. Diese allgemeine Einstufung ist im Zusammenhang mit weiteren flankierenden Maßnahmen zu verstehen, die insgesamt die angestrebte touristische Entwicklung sichern. Der Investor sowie die folgenden Grundstückseigentümer räumen der Gemeinde eine grundbuchlich gesicherte beschränkt persönliche Dienstbarkeit (§§1018, 1090 BGB) ein, die die Nutzung für einen Zeitraum von 10 Jahren regelt. Unzulässig ist demnach die Nutzung bzw. Nutzungsüberlassung an Dritte als Lebensschwerpunkt. Der Eigentümer des Grundstücks ... bestellt der Gemeinde eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit folgenden Inhalts:

"Der Eigentümer des Grundstücks verpflichtet sich, für die Dauer von 10 Jahren ab dem Zeitpunkt der Eintragung der Dienstbarkeit dazu, das Grundstück und die sich auf ihm befindlichen Gebäude nicht als die vorwiegend benutzte Wohnung, in welcher der Schwerpunkt seiner Lebensbeziehung liegt, also als Hauptwohnung im Sinne des Landesmeldegesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern zu nutzen sowie seine Hauptwohnung dort anzumelden oder durch Dritte als Hauptwohnung in dem vorbezeichneten Sinne benutzen und anmelden zu lassen.

Ich bewillige und beantrage die Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit mit vorstehendem Inhalt im Grundbuch"

Die vorgeschlagene Formulierung ist vom Melderecht unabhängig, ermöglicht also auch das Einschreiten der Gemeinde, wenn die Meldebehörde „schläft“. Mit dieser zeitlich befristeten Nutzungseinschränkung kann eine Entwicklung aus dem Eigenbedarf der Gemeinde ausgeschlossen, raumordnungsrelevante Wanderungsbewegungen innerhalb der Region verhindert und gleichzeitig der angestrebte touristisch motivierte Zuzug (Fremdbedarf) ermöglicht werden.

Die Ausweisung als WR folgt aus dem privaten, nicht gewerblichen Anspruch der Anlage. Damit verlieren die Kategorien Dauer- und Freizeitwohnen letztendlich an Bedeutung, da selbstverständlich eine jeweils möglichst lange Nutzung, bis hin zu einem touristisch motivierten Zuzug in die Gemeinde, im Interesse der Gemeinde steht. Ohne den Zwang zur Nutzung durch einen wechselnden Personenkreises, wie er für gewerblich zu betreibende Ferienhausgebiete gilt, ist eine Beschränkung der Wohndauer aus touristischer Sicht nicht zu erklären. Nicht zuletzt der private Charakter lässt eine deutliche Verbesserung der Frequenz außerhalb der Saison erwarten, wie das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern in seiner Stellungnahme von 09.08.1999 bestätigt („Die privaten Zweitwohnsitze werden in der Regel von den Besitzern mehrmals während des Jahres genutzt, so daß dem Eindruck einer >Jalousiesiedlung< außerhalb der Saison entgegengewirkt werden kann“). Der mit einer Wochenendhausgebietsausweisung verbundene Ausschluss des Dauerwohnens ist also, zumal auch städtebauliche Gründe (vorhandene, ausgebaute Erschließung, allgemeine Siedlungsentwicklung) einer WR-Ausweisung nicht entgegenstehen, langfristig nicht zwingend erforderlich, solange eine tourismusfremde Entwicklung aus dem Eigenbedarf ausgeschlossen werden kann. Dieses Planungsziel wird in der oben beschriebenen Weise unter Heranziehung flankierender grundbuchlicher Regelungen erreicht (siehe auch Punkt 4.3 Tourismus).

Das WR unterstreicht den Anspruch auf ein ruhiges, für Erholung geeignetes Gebiet; die immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte des WR entsprechen denen eines Wochenendhausgebiets. Vergleichbare bzw. ähnlich immissionsempfindliche Nutzungen (Kurklinik) sind entlang der Straße bereits verstärkt anzutreffen (vergleiche Punkt 4.5 Erschließung / Immissionschutz).

Durch das Sondergebiet werden keine nennenswerten Störungen der WR-Nutzung verursacht: die notwendigen Stellplätze befinden sich unmittelbar zur Straße hin und damit zu den Wohngebäuden in ausreichendem Abstand. Während der besonders relevanten Nachtzeit bleibt das Gesundheits- und Wellnesszentrum geschlossen.

## Maß der baulichen Nutzung

Die Summe der Grundfläche der geplanten Gebäude entspricht dem bisherigen Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks. Die äußerst geringe GRZ von 0,1 verdankt sich nicht zuletzt dem großen Anteil von im Sinne des Naturschutzes freizuhaltenen Grundstücksflächen (etwa hochliegende Flächen im Süden, Steilküstenabstand, Waldabstand). Die geringe Grad an Bebauung / Versiegelung sowie vor allem die mit der beschränkten Firsthöhe geringe Höhenentwicklung der baulichen Anlagen bewirkt, dass die neue Bebauung von Anfang an in die bestehenden Grünstrukturen integriert werden und der Eindruck der Landschaft für den Fernblick dominant bleiben wird.

Die Festlegung der Mindestgröße der einzelnen Grundstücke sowie die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten verhindert eine schleichende Erhöhung der Kapazität durch mehrere und kleinere Einheiten. Aus landschaftsästhetischen Gründen wird die Geschossfläche der Hauptanlage auf 170 qm begrenzt; dadurch ist sichergestellt, dass auf großen Grundstücken zwar entsprechend mehr bauliche Anlagen entstehen können, die Hauptanlage aber nicht eine die Dimension der traditionellen Bebauung sprengende, landschaftsuntypische Größe erreichen kann. Die zahlreichen Nebenanlagen (Garage, Freisitz, "Teehaus", etc.), die durch eine solche Festsetzung wahrscheinlich werden, binden das jeweilige Haupthaus ein in ein Ensemble mehrerer Anlagen.

Die Festsetzung der für den ländlichen Raum regional typischen Eingeschossigkeit wird durch die Bestimmung einer maximalen Firsthöhe unterstützt. Die Bebauung bleibt somit mit ihrer gesamten Höhe unterhalb der bereits vorhandenen Eingrünung.

### **3.2) Verkehrsflächen**

Die erschließende Verkehrsfläche wird ausparzelliert und langfristig als private Anlage betrieben. Sie wird demnach gem. § 9(1)11 als Verkehrsfläche festgesetzt. Eine weitergehende Ausweisung als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist, da nicht über private Baugrundstücks führend, trotz der privaten Trägerschaft überflüssig.

Die Fußwege von der Straße zum Strand sowie entlang der Kliffkante werden innerhalb des Planungsbereichs als Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert und eine Abriegelung der Anlage (wie bisher) verhindert.

### **3.3) Bauweise, Baufenster, freizuhaltende Grundstücksfläche**

Um einer kalten Monotonie wie einer künstlich inszenierten, letztlich aber leblosen Unregelmäßigkeit gleichermaßen vorzubeugen, werden die Baufenster bewußt größer als die zulässigen Gebäude gewählt. Dem Anspruch der Bebauung entsprechend werden raumbildende Vor- und Anbauten unterstützt; sie ermöglichen eine intensive Verzahnung der individuellen privaten Gebäude mit den umliegenden Freibereichen, sei es die räumliche Fassung des Vorbereichs oder die abgeschirmte Terrasse im rückwärtigen Bereich. Die Möglichkeiten, die der Bebauungsplan als Ausnahmen suggeriert, sollen die unterschiedlichen Planer der Hochbauten dazu anleiten, den Eindruck isoliert auf einer großen Freifläche abgestellter Kisten zu vermeiden.

Nebenanlagen sowie insbesondere Garagen dürfen im Straßenbild deutlich gliedernd in Erscheinung treten, wenn sie nicht von der Straße aus angefahren werden und zur Straße hin begrünt werden. Einzelne Engführungen des Straßenraums sind zu begrüßen.

Besonders der südliche und östliche Randbereich ist in seiner Eigenschaft als Übergangzone in die freie Landschaft gänzlich von baulicher Nutzung freizuhalten; hierunter fällt auch der Ausschluss von geringfügigen Anlagen wie Terrassen, Teehäuschen, Gartengerätehütten etc., weshalb diese Flächen separat als freizuhaltend festgesetzt werden. Landschaftsstörende Veränderungen am natürlichen Gelände werden im WR-Gebiet ausgeschlossen; im Falle des Gesundheits- und Wellnesszentrum ist eine größere Flexibilität erforderlich, um gegenüber den Vorgaben des bestehenden Gebäudes flexibel reagieren zu können.

### 3.4) Ökologisch relevante Einzelfestsetzungen

Zur Minimierung der Auswirkungen des Vorhabens tragen folgende Einzelfestsetzungen bei:

Größere Gehölze werden als zu erhaltend geschützt; bei Abgang sind sie im Verhältnis 2 neue für 1 bestehenden nachzupflanzen. Bewusst wurden auch Gehölze innerhalb der Baufelder als zu erhaltend festgelegt, da zum Einen international beispielhafte Lösungen für einen gestalterisch kreativen Umgang mit naturgegebenen Restriktionen zur Verfügung stehen, zum Anderen aber somit auch die direkte Zuordnung der Ersatzmaßnahme im Sinne des Verursacherprinzips gegeben ist.

Niederschlagswasser ist als Maßnahme nach § 9(1)20 BauGB zu versickern; im Zusammenhang mit der Festsetzung über die wasserdurchlässige Ausführung von Stellplätzen und ihren Zufahrten nach § 86 LBauO M-V ist diese Maßnahme geeignet, die Auswirkung der Versiegelung auf den Grundwasserhaushalt auf das Notwendige zu verringern. Die Einleitung überschüssigen Niederschlagswassers in den vorhandenen Teich ist angesichts der somit erzeugten wechselnden Wasserstände ökologisch positiv zu beurteilen.

### 3.5) Örtliche Bauvorschriften

Durch Örtliche Bauvorschriften wird die Zielsetzungen des Bebauungsplans nach einer ortsbildverträglichen und landschaftsadäquaten Gestaltung der baulichen Anlagen unterstützt. Dabei wird nicht die Kaschierung zeitgemäßer Bauten in historischem Gewand erstrebt und folglich nicht die Fixierung historischer, baugeschichtlich exakter Details, sondern der Ausschluss grober Verunstaltung, soweit dies mit wenigen, allgemein verständlichen Festsetzungen zu erreichen ist. Im Falle des Gesundheits- und Wellnesszentrums richten sich die Festsetzungen nach den Möglichkeiten des Bestandes.

Die Vorschriften über Traufhöhe sowie über Dachform orientieren sich an den landschaftsspezifischen Bauformen, ohne jedoch heutige Anforderungen an Raumhöhen, Konstruktionshöhen, etc. aus dem Auge zu verlieren. Die Traufhöhe von 4,0 m über dem tatsächlichen Gelände resultiert aus der Überlegung, dass bei notwendigem Sockel (ca. 0,50 m), einer Raumhöhe von mind. 2,50, besser jedoch 2,80 m und einer realistischen Konstruktionshöhe des Daches (Fußpfette, Dämmung und Ziegellage mit 0,50 m) eine geringere Höhe zu ungerechtfertigten und ungewollten Einschränkungen führt. Größere Höhen jedoch führen zu einer anderen Proportion der Volumina und somit zu landschaftsuntypischen Baukörpern. Angesichts dieser Zielsetzung wird als unterer Bezugspunkt das nach Fertigstellung tatsächlich vorhandene Geländeniveau angesetzt. Nur so ist mit der Festsetzung der Traufhöhe eine präzise Aussage über die tatsächlich sichtbare Wandfläche verbunden. Die Ausbildung der Dachaufbauten wird in ihrer Größe beschränkt, um deren untergeordnete Stellung als Ausbauelemente zu erhalten. Dacheinschnitte negieren die Priorität des Daches und sind zu unterbinden. Loggien in Dachgauben hingegen treten nicht anders als die Dachgauben selbst in Erscheinung, sie können deshalb im Rahmen der Dachgauben zugelassen werden.

Durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtung (Ausrichtung) bleibt die für die landschaftliche

Einbindung wichtige Grundordnung durch alle individuellen Abweichungen hindurch gewahrt. Die Möglichkeit jedoch, teilweise abzuknicken, kombiniert mit den großzügigen Regelungen für Vorbauten und Querflügel, lassen eine optimale Ausrichtung der Wohnräume und somit eine gute Nutzung passiver Solarenergie zu.

Der Ausschluss von weithin auffälligem Dachmaterial (grellrote Ziegel) sowie der Ausschluss von grellen Wandfarben (weiß bzw. sonstige helle Töne mit einem Hellbezugswert von über 60) unterstützt die Integration der Bebauung in die Landschaft und schafft eine bei allen Unterschieden zwischen den individuellen Häusern stimmige Gesamtatmosphäre. Aus ökologischen Gründen sind Solarzellen und -kollektoren als Dachmaterial zuzulassen.

#### 4) Auswirkungen der Planung

##### 4.1) Ökologie

Das Projekt "Neues Haus am Meer" stellt sich im Ganzen dem Anspruch der außergewöhnlichen Lage innerhalb des Biosphärenreservats, unmittelbar an der Ostseeküste. Angestrebt wird ein vorbildlicher, nachhaltiger Umgang mit den Ressourcen der Natur, auch wenn rechtlich ein Ausgleich für den Eingriff nach §1a BauGB nicht erforderlich ist, da, wie es im Gesetz heißt, „die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“. Deshalb wurde zusammen mit dem Nationalparkamt als maßgeblicher Fachbehörde der bebaubare Bereich nach gemeinsamer detaillierter Bestandsaufnahme (Gespräch vom 07.05.1999 / Gesprächsprotokoll) gegenüber der bisherigen Nutzung in Teilen erheblich reduziert.

- Freizuhaltender Bereich: Bei der in Abstimmung mit dem Nationalparkamt durchgeführten Bewertung des Bestandes wurden folgende Punkte festgehalten:

- Im nördlichen Bereich ist durch den unmittelbaren Anschluss an die weit gegen die Küste vorrückende Bebauung eine intensive Vorbelastung des Gebiets festzustellen. Ein Anschluss an die Bebauung stellt eine geordnete städtebauliche Situation dar.

- Zudem ist dieser nördliche Bereich durch die anschließende Bebauung sowie die relativ geringe Höhenlage gut in die Landschaft integriert und stellt keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar.

- Der mittlere Bereich ist durch die Lage in der Senke gleichfalls fast völlig sichtgeschützt und somit für eine Bebauung geeignet.

- Im süd-westlichen Bereich ließe sich eine Bebauung entlang der Straße außerhalb des Küstenschutzstreifens realisieren. Eine der Straße folgende Bebauung stellt zudem besonders nach dem Rückbau auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine für die Gegend typische Bebauungssituation dar: Die Straße verläuft am Fuße einer Erhöhung; die Bebauung liegt einseitig über einer Höhe von 2,3 bis 2,5 m ü.HN. Tiefer liegende Bereiche sind für eine Bebauung in Frage zu stellen. Auch die südlich anschließende Bebauung spricht für ein Einfügen in diesem Bereich.

- Im süd-östlichen Bereich steigt der Hang zur Kuppe an. Hier scheint eine Bebauung aus mehreren Gründen in Frage zu stellen: Nicht nur ist angesichts der Nähe zum NSG Lobber Ort sowie der geplanten Extensivierung der südlich unmittelbar angrenzenden Bereiche eine größere Schutzbedürftigkeit der Natur zu bejahen, sondern auch die nach Süden zunehmend exponierte Lage lassen eine Bebauung aus landschaftsästhetischen Gründen fragwürdig erscheinen. Die Bebauung wäre

weithin sichtbar; gleichzeitig versperrte sie den wichtigen Blick von der Kuppe in Richtung Göhren und Middelhagen.

Im Osten und vor allem Süd-Osten (ca. oberhalb der Höhenlage von 7,50 m) werden große Bereiche zukünftig von Bebauung freigehalten. Diese Flächen werden als naturnahe Bereiche weiterentwickelt.

- Versiegelung / Schutz des Bodens: Die vorhandene Gebäudegrundfläche von ca. 8.200 qm wird durch die geplanten Gebäude nicht oder ungünstigsten Falles nur unwesentlich überschritten. Durch den Abgang der Bungalows sowie der Lagerhalle fallen ca. 6230 qm überbauter Flächen weg, neu errichtet werden Gebäude mit einer Geschossfläche von zusammen max. 5100 qm, sofern die reichlich beessene Größe voll ausgeschöpft werden sollte. Hinzu kommt ein gewisser Anteil für Garagen und sonstige Nebengebäude.

Angestrebt wird eine aufgelockerte Bebauung. Die lediglich eingeschossige Bebauung stellt eine Integration sowohl unter landschaftästhetischen (geringe Fernwirkung durch starke Durchgrünung, Firsthöhe unterhalb der vorhandenen Gehölzhöhe) als auch ökologischen Gesichtspunkten sicher (geringe prozentuale Versiegelung mit großen Freiflächenanteilen, breite Pflanz- und Gehölzstreifen entlang der Grundstücksgrenzen bei ausreichend dimensionierten Grundstücken). Die geringe bauliche Dichte ist angesichts der Sensibilität der Landschaft gegenüber einer entlang der Straße konzentrierten Anlage (vgl. die nördlich und südlich angrenzenden Anlagen) vorzuziehen.

- Öffnung der Anlage: Die vormals abgeschlossene Anlage wird geöffnet. Der Zugang zum Strand wird als öffentlicher Fußweg über Wegerecht gesichert und steht der Allgemeinheit zur Verfügung. Die zentrale Grünfläche ist der Öffentlichkeit zugänglich; durch die Freihaltung des Bereichs unmittelbar südlich des Gesundheits- und Wellnesszentrum wird die Bebauung entlang der Straße Lobbe Göhren eine deutlich wirksame Zäsur erhalten.

- Topographie: Die im Verhältnis mit den Bungalows wenig zahlreichen neuen Gebäude werden durch die sorgfältige Aufnahme der Topographie harmonisch in die Landschaft eingefügt: Wesentlich ist die Ausrichtung der lediglich 1-geschossigen Bebauung entlang den Höhenlinien sowie die Vermeidung harter Kanten zum offenen Gelände. Entsprechend der topographischen Gegebenheiten werden die Gebäuden zu Gruppen zusammengefaßt. Uniformität einer maßstabssprengenden Tourismusanlage wie der gestalterisch unbefriedigende Eindruck nicht aufeinander abgestimmter Einzelbauten werden durch die angestrebte Verbindung von individuellen und einheitlich festgelgten Formentscheidungen (abgestimmte Materialien und Farbwerte, verbindlicher Kanon für Einfriedungen) vermieden.

- Nachpflanzung: Durch den Rückbau der vorhandenen Bungalows, die Sanierung und Aufwertung des künstliche angelegten Teichs, durch gezielte Nachpflanzung heimischer, standortgerechter Bäume entlang der zentralen Grünfläche sowie den Ausbau heute nur rudimentär vorhandener Gehölzstrukturen als Gliederungen des Areals (in Entsprechung der neuen Parzellengliederung) erfährt die vorhandene Situation eine deutliche Aufwertung.

Vorhandene standortgerechte / heimische Gehölze werden als zu erhalten festgesetzt. Bei Abgang sind angemessene Ersatzpflanzungen vorzusehen.

- Ökologische Bauweise: Besonders das Gebäude des ökologischen Gesundheits- und Wellnesszentrums Middelhagen selbst wird durch seine ökologische Bauweise den Anspruch des Gesamtprojekts verdeutlichen. Angestrebt wird die Kombination einer recourcenschonenden Um- bzw. Aufarbeitung des bestehenden Kantinegebäudes mit einem neueste Erkenntnisse umsetzenden Ausbau, besonders hinsichtlich der Haus- und Energietechnik. Darunter fallen nicht nur die passive Nutzung der Sonnenenergie, sondern deren aktive Nutzung mittels Sonnenkollektoren

(Warmwassererzeugung) und einer Photovoltaikanlage. Die energie- und frischwasserschonende Konzeption wird im Laufe der technischen Gebäudeplanung weiter präzisiert.

Die ökologische Bauweise des Gesundheits- und Wellnesszentrums wird im Rahmen des zur Durchführung zu schließenden Städtebaulichen Vertrags präzisiert und festgeschrieben; gleichfalls werden Standards für die privaten Bauherren formuliert.

#### **4.2) Städtebauliche Entwicklung**

Durch die Entwicklung des Plangebiets werden die zur Zeit isolierten nördlichen Teile Lobbes wieder in den bis zur "Wende" bestehenden Nutzungszusammenhang mit der historischen Ortslage integriert. Weitere Flächen entlang der Straße (sowohl nördlich wie südlich des Plangebiets) werden in absehbarer Zukunft neu genutzt / bebaut werden, etwa der bestehende Plattenbau an der Grenze zu Göhren sowie Teile der Ferienanlage California. Damit gliedert sich die Planung in die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Ortsteils Lobbe ein.

Gleichzeitig bewirkt die Aufwertung der Nutzungen entlang der Straße Lobbe-Göhren eine Stärkung der Ortslage Lobbe insgesamt. Es besteht die Chance auf eine adäquate Entwicklung des Bereichs nördlich des Fischerstrands (an der Einmündung der Straße von Göhren). Mit der Stärkung des Ortsteils Lobbe allgemein sowie der Verschiebung des Schwerpunkts weg von der durch den Durchgangsverkehr stark belasteten Ortsdurchfahrt der B 196 insbesondere werden die Voraussetzungen für eine Zentrumsentwicklung gelegt, die dem ortsteil Lobbe eine neue, positive Identität verleihen kann. Der ursprünglich landwirtschaftliche Siedlungsansatz steht mit der heutigen Ortsgestalt in keinem Zusammenhang mehr und erscheint auch in Bezug auf die heutigen Anforderungen nicht tragfähig.

Ein solches Entwicklungsszenario für Lobbe, wie es die Planung in einem Teilbereich realisiert, scheint derzeit die einzige Möglichkeit für eine Festigung des wenig attraktiven, zerfallenden Ortsbildes.

#### **4.3) Tourismus / Raumentwicklung**

Tourismus / Raumentwicklung: Private Ferienvillen entlasten den Wohnungsmarkt, da sie den touristisch motivierten Zuzug bündeln und kanalisieren, und tragen damit zur Stärkung der anderen Ortsteile als Wohnstandorte der einheimischen Bevölkerung bei. Gleichzeitig erschließen sie der Gemeinde Middelhagen einen Anteil im oberen Tourismussegment mit erheblicher Kaufkraft, das angesichts fehlender Kapazitäten unterentwickelt ist und der angesichts der mangelnden Eignung Middelhagens als Standort gehobener Hotels (mangelnde urbane Qualität, dörflich geprägte, verstreute Siedlungsstruktur) anders als über Zweitwohnsitze auch in Zukunft nicht zu erreichen sein wird.

Essentiell für das Erreichen dieser mit der Planung verfolgten touristischen Entwicklungsziele ist der Ausschluss der Eigenentwicklung der Gemeinde bzw. der Zuwanderung aus anderen Gemeinden des Kreises. Da eine Nutzung als Lebensschwerpunkt für eine gewisse Zeitspanne ausgeschlossen bleibt, ist sichergestellt, dass die umliegenden Gemeinden ihre Planungen für den Eigenbedarf, ohne eine ungerechtfertigte Konkurrenzsituation fürchten zu müssen, verwirklichen und umsetzen können. Der Ausschluss des Dauerwohnens ist aus touristischer Sicht nur ein Stellvertretergefecht für den Ausschluss einer Nutzung durch die einheimische Bevölkerung. Die Begriffe Fremd- und Eigenbedarf sind nicht im Bauplanungsrecht verankert; auch hieraus leitet sich nach Ansicht der Gemeinde die Berechtigung, ja letztlich Notwendigkeit flankierender Maßnahmen ab.

Eine einfachere und gleichermaßen zweckentsprechende Ausweisung für das allseits gebilligte

Entwicklungsprogramm privater Urlaubssitze allein gemäß BauGB und BauNVO steht nicht zur Verfügung. Mögliche Alternativen wie zum Beispiel die Ausweisung entsprechend einer neu definierten Unterkategorie innerhalb des Sondergebiets nach § 10 BauNVO (bezugnehmend auf die Beispielhaftigkeit des dort aufgeführten Katalogs) wurden nach intensiver Diskussion mit dem Bauministerium und dem Landkreis ausgeschieden, da die Differenz zum Wochenendhausgebiet nicht hinreichend zu begründen ist. Das Wochenendhausgebiet jedoch trifft mit seinem sich in der Größe und dem Anspruch der Bebauung niederschlagendem Ausschluss des Dauerwohnens nicht die Entwicklungsabsicht der Gemeinde, da hierbei die anspruchsvollen Investitionenn in Grundstück und Infrastruktur ökonomisch unrentabel bleiben. Damit besteht nach Ansicht der Gemeinde grundsätzlich ein Rechtsschutzbedürfniss, das die Kombination bauplanerischer und grundbuchlicher Regelungen und somit die gewählte Konstruktion über eine flankierende Maßnahme (beschränkt persönliche Dienstbarkeit) plausibel erklärt und somit gleichzeitig rechtlich ermöglicht. Die Neuheit allein sollte kein Hindernis für eine solche Regelung darstellen, zumal derzeit die Defizite der BauNVO gerade wieder einmal ausführlich diskutiert werden (siehe Umfrage des SRL; Planer-In3/1999).

Infrastrukturangebot: Die Planung verfolgt das Ziel einer Arrondierung des touristischen Dienstleistungsangebots am Ort. In Ergänzung der existierenden Angebote im Bereich der lokalen Pensions- und Gaststättenangebote sowie der Rehabilitationsklinik Göhren als örtlichem Nachbarn wird mit dem Ökologischen Gesundheits- und Wellnesszentrum die Angebotslücke zu den alternativen und im Rahmen der "Schulmedizin" vernachlässigten Therapieformen ausgefüllt. Die mit dem Projekt installierten Kapazitäten garantieren die Flexibilität, um in Kooperation mit den örtlichen Pensionsbetrieben Kurarrangements im Rahmen ihrer Beherbergungsangebote zu vereinbaren.

Eine der weiteren nachhaltigen Entwicklung schädliche Überfrequentierung im Bereich Middelhagen ist nicht zu erwarten. Nicht nur findet auf dem Gelände selbst ein erheblicher Kapazitätsabbau zugunsten einer qualitativen Steigerung statt; auch in Bezug auf Middelhagen insgesamt sind sinkende Zahlen zu erkennen, die mit vergleichbaren Maßnahmen in den anderen Ortsteilen zusammenhängen (Kapazitätsabbau Campingplatz Alt-Reddevitz). Insgesamt ist ein Rückgang von 12,6 % bei Übernachtungen und 19,2 % bei Gästen zu verzeichnen.

Arbeitsplätze: Der mit dem Betrieb des Ökologischen Gesundheits- und Wellnesszentrum sowie der privaten Ferienanlage entstehende Bedarf an Arbeitskräften läßt sich zusammenfassend wie folgt prognostizieren:

- Ökologisches Gesundheits- und Wellnesszentrum 8 Ak
- private Ferienhäuser (v.a. Dienstleistungs- und Service) 4 Ak

Der im letzten Unterpunkt ausgewiesene Arbeitsplatzbedarf wird auf dem Gelände, jedoch mittelbar durch dritte Betreiber erforderlich. Die Attraktivität der privaten Ferienanlage ist durch das Angebot zentraler Dienstleistungen zu stärken, etwa eines Garten-, Reinigungs- und Sicherheitservice.

#### 4.4) Ver- und Entsorgung

Angesichts der Reduzierung der Übernachtungskapazität im Gelände wird nicht mit negativen Auswirkungen in Bezug auf die Versorgungssysteme gerechnet.

Elektrizität: Das Gelände ist angeschlossen an die Haupttrasse Göhren - Lobbe. Eine private Trafostation besteht auf dem Gelände; der Standort neben der Einfahrt wird für Versorgungsanlagen gesichert.

Wasser- / Abwasser: Einzelheiten der zukünftigen Anschlusswerte werden im Planungsprozess

abgestimmt. Für Löschwasserzwecke ist der Grundschutz (13,3 l/s) gesichert; darüberhinaus steht Löschwasser aus dem zentralen Teich zur Verfügung.

Niederschlagswasser: Niederschlagswasser von Dachflächen wird separat erfasst und auf den großzügig dimensionierten Grundstücken versickert bzw. alternativ an den Teich innerhalb der zentralen Grünanlage abgegeben. Der hierdurch erzeugte wechselnde Wasserstand ist zur ökologischen Verbesserung der Situation wünschenswert. Das Niederschlagswasser der wenig befahrenen privaten Wohnwege wird seitlich versickert.

#### **4.5) Erschließung / Immissionsschutz**

Das Plangebiet ist nach dem bereits erfolgten Ausbau der Straße Lobbe - Göhren gut erschlossen. Angesichts des Ausschlusses einer gewerblichen Beherbergung sowie der relativ geringen Größe des sich vorwiegend an ältere Gäste wendenden Wellness- und Gesundheitsangebots sind negative Auswirkungen auf die Anwohner nicht zu erwarten. Die alte zentrale Stellplatzanlage mit ca. 70 St. wird aufgegeben; notwendig sind ca. 40 St. (davon ca. 15 in TG) für das Gesundheits- und Wellnesszentrum sowie einige wenige Besucherstellplätze für die Ferienanlage.

Dem Ruhebedürfnis der WR-Ausweisung sowie der angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen entlang der Straße Lobbe - Göhren wird entsprochen. Gemäß den Vorstellungen der Gemeinde soll die Straße langfristig nicht als Durchgangsstraße entwickelt werden (vgl. etwa Gesprächsprotokoll vom 27.02.96, Auszug aus dem Beschlussprotokoll der Gemeinderatssitzung vom 17.09.96, etc.). Im Rahmen des Ausbaus wurde jedoch eine Förderung für kommunale Straßenbauvorhaben beantragt und bewilligt, die eine Umwidmung von einer Anliegerstraße zur Durchgangsstraße voraussetzt (Gesetz über Finanzhilfen des Bundes zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse der Gemeinden vom 28.01.1988 sowie entsprechend dem Änderungsstand bis zum 27.12.1993: §2(1)1a Förderung „verkehrswichtiger innerörtlicher Straßen mit der Ausnahme von Anlieger- und Erschließungsstraßen“). Frist für diese Bindung ist 5 Jahre nach Erhalt von Investzuschüssen.

Der für die Förderung notwendigen Umwidmung wurde seitens der Gemeindevertreter (siehe Beschlussprotokoll vom 16.01.97) zugestimmt, da mit der Verzögerung im Ausbau der Kurkliniken die Aufrechterhaltung der Widmung der Straße als Anliegerstraße zeitweise nicht vordringlich erschien. Mit der Ansiedlung weiterer schutzwürdiger Nutzungen sowie bei Zunahme des Verkehrs (etwa durch Entwicklungen auf der Göhrener Gemarkung) wird diese Einschätzung hinfällig.

Mit dieser Entwicklung dokumentiert die Gemeinde ihr Wissen um die den Anliegern geschuldete Verpflichtung auf Ruhe. Die den Anliegern im Zusammenhang mit dem Ausbau signalisierte Einhaltung wird die Gemeinde auch in Zukunft erfüllen. Die Gemeinde beobachtet deshalb sorgfältig die weitere Verkehrsentwicklung und wird bei sich abzeichnenden Konflikten eine erneute Widmung als Anliegerstraße vornehmen.

#### **4.6) Bodendenkmäler**

In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich ist oberflächennah mit steinzeitlichen Zeugnissen zu rechnen. Um mögliche Fundstätten nicht zu gefährden, sind Erdbewegungen zu minimieren. Die Bodendenkmalpflege empfiehlt den Verzicht auf Unterkellerung. Vor Baubeginn ist mit der Bodendenkmalpflege vor Ort eine Bauanlaufberatung durchzuführen. Bei Funden ist eine Grabung zu erwarten.

## 5) Finanzierung

### 5.1) Realisierungsablauf und Investitionsvolumen

Erschließungsplanung	Anfang 2000	ca.	100.000 DM
Bauantrag Umbau Ökologisches Gesundheits- und Wellnesszentrum	läuft		
Ausführungsplanung		ca.	400.000 DM
Abrissarbeiten			
Innere Erschließung		ca.	1.500.000 DM
Umbau des Mehrzweckgebäudes zum Ökologischen Gesundheits- und Wellnesszentrum	2000	ca.	6.000.000 DM
Neubau Wohngebäude	ab 2001	ca.	15.000.000 DM

### 5.2) Finanzierung und Wirtschaftlichkeit

Das Finanzierungskonzept und die langfristig tragfähige Wirtschaftlichkeit des Herzstücks der neuen Anlage, des Ökologischen Gesundheits- und Wellnesszentrums, beruht auf zwei Säulen.

Im Betrieb wird das Zentrum nicht nur von den Bewohnern der neu zu errichtenden privaten Ferienhäusern, sondern auch von den Bewohnern und Feriengästen aus Middelhagen und dem Mönchgut frequentiert. Im Ganzjahresbetrieb und unter Einbeziehung des näheren Einzugsgebiets wird eine Auslastung der Einrichtungen erwartet, die die Betriebskosten deckt und dauerhaft einen moderaten Überschuss erwarten läßt.

Die Finanzierung der Investition selbst (in einer Größenordnung von ca. 6 Mio. DM) muss daher im wesentlichen auch aus der Vermarktung der Wohngrundstücke und dem Bau der Häuser erfolgen, wobei das Angebot und die Qualität des Zentrums auch maßgeblich die Attraktivität der Wohnbebauung auf dem Gelände bestimmt. Insofern sind beide Investitionselemente synergetisch aufeinander abgestimmt. Akzeptanz und Wirtschaftlichkeit der Anlage sind nur als Ganzes gewährleistet.

Das Finanzierungs- und Realisierungskonzept sieht daher parallel zur Innenerschließung des Gesamtgeländes zuerst den Neubau des Zentrums und dann erst mit einem zeitlichen Versatz von ca. 6 Monaten den Baubeginn für die Wohngebäude vor. Die Investition ist über die Verpflichtung des Investors im Investitionsvorrangbescheid sowie über einen städtebaulichen Vertrag des Investors mit der Gemeinde abgesichert.

### 5.3) Kosten der Gemeinde

Der Gemeinde entstehen bei der Realisierung keine Kosten. Die Verkehrsflächen werden langfristig privat betrieben und unterhalten.

Einzelheiten regelt ein Städtebaulicher Vertrag mit dem Investor, der hierzu der Gemeinde einen Entwurf unterbreitet hat.

M. Lobbe, 06.03.2000

MH-Lobbe-Begründung-Satzung  
Stand 10.02.2000



Kliesow, Bürgermeister  
Seite 14 von 14