

Antrag auf Errichtung eines Kreidesee-Biotop Hotels in Promoisel

<i>Organisationseinheit:</i> Bauleitplanung	<i>Datum</i> 16.11.2020
<i>Bearbeitung:</i> Birgit Riedel	

Beratungsfolge

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	<i>Zuständigkeit</i>
	Ausschuss für Gemeindeentwicklung Bau und Umwelt	Entscheidung

Sachverhalt

Anlass der Anfrage an die Gemeinde Sagard ist die beabsichtigte Ansiedlung eines Vital-, Gesundheits- und Pflegehotels auf dem Gelände des ehemaligen Kreidewerks „Burwitz“ in Promoisel.

Aus Sicht des Antragstellers ist der Standort prädestiniert, mit einer Hotelansiedlung mit besonderen Alleinstellungsmerkmalen, die touristische Infrastruktur von der Gemeinde Sagard und des regionalen Bereiches zu stärken.

Im Rahmen der erbetenen Bauleitplanung soll zur langfristigen Standortsicherung ein Handlungsrahmen für zusätzliche bauliche Erweiterungen der ehemaligen Bebauung des Kreidewerks ermöglicht werden. Durch die Festsetzungen in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll auch die planungsrechtliche Voraussetzung für die Standortsicherung und eine angemessene Entwicklung eines Hotelbetriebes mit dazugehörigen Nebeneinrichtungen wie Ferienapartments, Wellness- und Badeeinrichtungen, Außengastronomie und Sporteinrichtungen sowie eine begrenzte Anzahl an Wohnungen für Bedienstete und eine ausreichende Anzahl an Kfz-Stellplätzen geschaffen werden. Das Plangebiet umfasst ca. 50.000 qm.

Zur Sicherstellung der äußeren Erschließung des Vorhabens, insbesondere der Verkehrsanbindung über die Dorfstraße „Promoisel“, erklärt sich der Vorhabenträger bereit, die Erneuerung der Dorfstraße vom Abzweig von Groß Volksitz bis zur Zufahrt zum Vorhaben durchzuführen. Allein diese Kosten werden auf ca. 1,9 Mio. Euro beziffert. Dabei geht die grobe Berechnung von 2.000 m Länge x 6,0 m Breite der Straße aus.

Eine umfängliche Projektbeschreibung ist der Informationsvorlage beigelegt:

Hinweise des Bauamtes:

1. Das geplante Vorhaben führt zu einer Verfestigung eines Siedlungssplitters, zumal das ehemalige Kreidewerk nur noch in Resten der Grundmauern erkennbar ist. Das geplante Areal liegt ca. 3,5 km von der Ortslage Sagard mit den für Gäste erforderlichen Infrastrukturen entfernt.
2. Es gibt keinen öffentlichen Personennahverkehr an diesem Standort.

3. Die im Prospekt beworbene 100 %-ige Barrierefreiheit kann nur für die Anlage selbst, nicht aber für die Umgebung in Promoisel sichergestellt werden.
4. Die Ortslage Promoisel ist nicht an die Zentrale Abwasserkanalisation angeschlossen. Zurzeit besteht auch keine gesicherte Trinkwasserversorgung (Schreiben des ZWAR vom 6.4.2018 zu Hertha-Hof Promoisel)
5. Der Flächennutzungsplan weist keine bauliche Entwicklung in Promoisel aus. Für die Umsetzung der Planung wäre der Flächennutzungsplan zu ändern und ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufzustellen.
6. Der Planbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“. Ein Verfahren zur Ausgliederung des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet wäre erforderlich. Verfahrensführer ist der Landkreis Vorpommern-Rügen.
7. Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen sobald und soweit es für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitpläne besteht kein Anspruch (§ 1 Abs. 3 BauGB). Aus diesem Grund sollten aufgrund der extremen Randlage und des Erschließungszustandes Alternativstandorte für das Vorhaben abgeprüft werden, z.B. unbebaute Freiflächen in Neddesitz (B-Plan Nr. 14 „Ferienhausgebiet am Kranichwinkel“). Die Eigentumsfrage wäre zwar zu klären, aber dort sind Infrastruktur und eine gesicherte Ver- und Entsorgung vorhanden, der rechtswirksame Bebauungsplan bräuchte nur geändert werden. Der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist zu prüfen, da grundsätzlich bebaubare Gebiete (Innenbereiche und B-Plangebiete) im Gemeindegebiet noch zur Verfügung stehen. Gem. § 1 Abs. 5 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Umwelt möge entscheiden, ob eine zustimmende Beschlussvorlage für den erforderlichen Gemeindevertreterbeschluss erarbeitet werden soll. Der Beschluss bildet dann die Grundlage für das weitere erforderliche Planverfahren.

Anlage/n

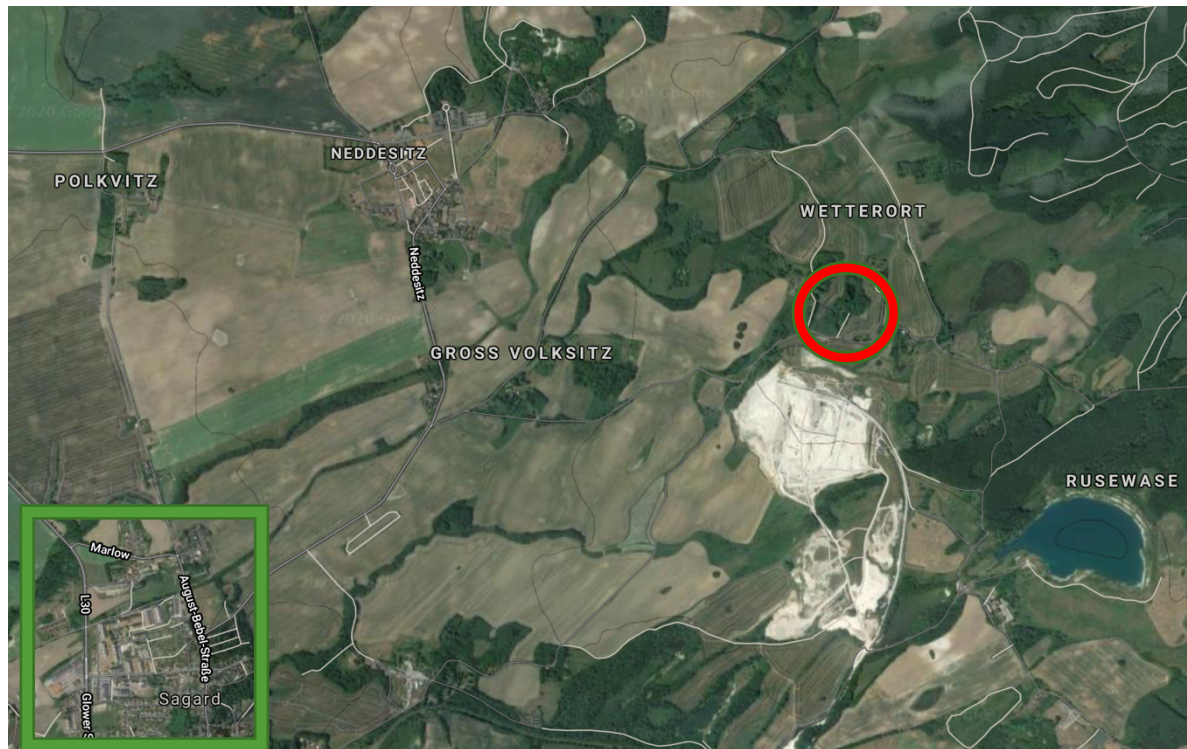
1	Konzept 2020_11_14
2	Anlage 1 - KBHP - Planung - Variante 2
3	Anschreiben Kreidesee-Biotop-Hotel-Promoisel

	<i>Kreidesee-Biotop-Hotel-Promoisel</i> Vital- Gesundheits- & Pflege- Serviced-Apartment-Hotel - Sagard auf Rügen –		Seite: 01 Seiten: 33 Stand: 14.11.2020
Projekt- und Vorhaben-Beschreibung Anfrage für eine grundsätzliche Zustimmung der Gemeinde Sagard			
Inhalt			
	Seite	Inhalt	
	2	Projekt-Entwicklungskonzept – Empfänger / Vorhabenträgerschaft	
	3	Projekt-Kurzbeschreibung / Tradition	
	4	Makro-Lage (auf Rügen)	
	5	Lage Promoisel in der Gemeinde Sagard	
	6	Das Dorf Promoisel	
	7	Mikro-Lage / Das Vorhabengebiet / Beschreibung des Plangebiets	
	8	Projekt-Beschreibung Chance der Gemeinde Alleinstellungsmerkmale (1)	
	9	Alleinstellungsmerkmale (2)	
	10	Das Nutzungskonzept Was ist ein Pflegehotel? Serviced-Apartment	
	11	Das Hybrid-Hotel / Multi-Nischen-Hotel (Grafik)	
	12	Nutzungsschwerpunkte 1. Pflegehotel / 2. Vital- Gesundheits-Hotel 3. Business-, Seminar-, Tagungshotel / 4. Serviced Apartments / 5. Qualitätstourismus	
	13	Vorhabenbeschreibung / Präambel	
	14	Konzept (Grundlage des Vorhabens) / Hotel-Art, -Klasse, -Adresse	
	15	Räumlicher Geltungsbereich / Grundbuch / Flächen	
	16	Fläche-Lageplan (Eigentum der Erbgemeinschaft)	
	17	Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte)	
	18	Gegenwärtige Situation (Vorhabengebiet) / Luftaufnahme 1937	
	19	Aktueller Bestand (Fotos)	
	20	Luftaufnahme des Vorhabengebiets mit Einzeichnung der Flurstücke	
	21	Anlass, Ziel und Zweck des Vorhabens	
	22	Verkehrsanbindung	
	23	Äußere Erschließung Innere Erschließung	
	24	Entsorgung / Landschaftspflegerischer Begleitplan / Art und Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise	
	25	Maß der baulichen Nutzung	
	26	Kapazitätsangaben	
	27	Stellplätze /Ausgleich von Eingriffen in die Natur	
	28	Analyse des Vorhabengebiets Standort Variante 2	
	29	Vorschlag eines Grundlagenplans / Berechnung BGF	
	30	Berechnung BRI / Berechnung GFZ	
	31	Berechnung GRZ Projekt-Investitions-Volumen	
	32	Gestaltung der Gebäude	
	33	Nachwort	

	<i>Kreidesee-Biotop-Hotel-Promoisel</i> Vital- Gesundheits- & Pflege- Serviced-Apartment-Hotel - Sagard auf Rügen –			Seite: 02 Seiten: 33 Stand: 08.11.2020
Inhalt	Projekt- und Vorhaben-Beschreibung			
Grund	Anfrage für eine grundsätzliche Zustimmung der Gemeinde Sagard			
Art	Projekt-Entwicklungskonzept			
Projekt-Name	<i>Kreidesee-Biotop-Hotel-Promoisel</i> Vital- Gesundheits- & Pflege- Serviced-Apartment-Hotel - Sagard auf Rügen –			
Kurz-Bezeichnung		<i>KBHP</i>		
gerichtet an	Bürgermeister	Herr Sandro Wenzel		
	Bauamtsleiter	Herr Thomas Ulrich		
	Bauleitplanung	Frau Birgit Riedel		
und	Mitglieder der Gemeindevertretung	Frau Christiane Kaulitz Herr Olaf Marquardt Herr Renato Lehmann Herr Jürgen Zierau Herr Alexander Grabbert Herr Frank Mallon Herr Ulf Reimann Herr Dirk Bohl Herr Mirk Ewert Herr Steffen Kubat Herr Sven Rekewitsch Herr Tom Zimpel und weitere Gemeindevertreter		
sowie	Mitglieder des Ausschusses für Gemeinde-entwicklung, Bau und Umwelt	Herr Tom Zimpel Herr Steffen Kubat Herr Dirk Bohl Herr Mirk Ewert Herr Tino Kleindienst (sachkundiger Einwohner) Herr Siegfried Bruhn (sachkundiger Einwohner) Herr Jörg Gromoll (sachkundiger Einwohner)		
Vorhabenträger	Erbengemeinschaft	„Burwitz“		
	Bevollmächtigter	Herr Gregor Breidenstein		
	Anschrift	Oberstraße 43 – 47661 Issum		
	Telefon - mobil	0 173 – 94 01 11 5		
Projektentwicklung /Investor	Firma	TectoRent GmbH		
	Geschäftsleitung	Frau Christine Schlootz		
	Projektleitung	Herr Heinz-Gerd Schlootz		
	geschäftsansässig:	Gerberstraße 20 – 41748 Viersen		
	Telefon - mobil	0 170 – 5 88 60 56 (H. Schlootz)		

Sagard Promoisel	<i>Kreidesee-Biotop-Hotel-Promoisel</i> Vital- Gesundheits- & Pflege- Serviced-Apartment-Hotel - Sagard auf Rügen –		Seite: 03 Seiten: 33 Stand: 14.11.2020
Projekt- Kurzbeschreibung	Planung und Bau eines <i>Vital- Gesundheits- & Pflegehotel</i> als <i>Serviced-Apartment-Hotel</i> mit dem überregionalen Alleinstellungsmerkmal und der Kernkompetenz <i>Pflegehotel</i> , als <i>Hybridhotel</i> mit 100%iger Barrierefreiheit, zur <i>Wiederbelebung</i> bzw. <i>Anknüpfung an alte Traditionen</i> des <i>Standorts Promoisel</i> in der Gemeinde <i>Sagard auf Rügen</i> – genannt: <i>Kreidesee-Biotop-Hotel-Promoisel</i>		
Wiederbelebung alter Traditionen: „Gute Verpflegung. Gute Betten. Solide Preise. Allen Badegästen und Touristen sehr zu empfehlen!“ (Postkarte vom 14.08.1929 aus Promoisel)			
Anknüpfung an einer vor ungefähr 225 Jahren entstandenen Badetradition in Sagard	Die Badetradition in Sagard: Bereits um 1750 kamen die ersten Gäste wegen der kohlengesäuerten, eisen- und kalkhaltigen Quellen nach Sagard. Der Kurbetrieb wurde bereits 1795 aufgenommen. Dafür entstanden damals ein Badehaus mit warmen und kalten Bädern, Wege und kleinere Plätze, Ruhesitze und kleine Lauben, eingebunden in einen Landschaftspark mit romantischem Charakter und malerische Szenarien – u. a. mit dem Luisentempel. Damals gab es schon eine medizinische Betreuung der Kurgäste. Man sprach seinerzeit vom: „Gesundbrunnen in Sagard“! Trotz preisgünstiger Quartiere, guter Bewirtung und abwechslungsreicher Unterhaltung wäre der „Gesundbrunnen“ früher kaum so stark besucht worden, hätte sich nicht schon damals die Kenntnis verbreitet von den einzigartigen, faszinierenden Naturschönheiten Rügens. Für die Gäste wurde bereits damals ein Weg angelegt, der von Sagard Richtung Nordosten durch den dichten Wald der Stubbnitz zum geheimnisvollen Herthasee und weiter zur Steilküste, zu den Kreidefelsen der Stubbenkammer, führte. Es wurde zu den Aussichtspunkten in der Umgebung, wie zum Tempelberg bei Robbin und den nahen Bergen Promoisels gewandert. Diese historische Tradition und an das damalige Vital- und Gesundheitsgefühl sowie die landschaftliche Traumkulisse möchte das <i>Kreidesee-Biotop-Hotel Promoisel</i> aufnehmen und Flair sowie Ambiente einer erfolgreichen Badekultur wieder reaktivieren. Dies im Gegensatz zu den turbulenten Seebädern.		

Sagard Promoisel	Kreidesee-Biotop-Hotel-Promoisel Vital- Gesundheits- & Pflege- Serviced-Apartment-Hotel - Sagard auf Rügen –	 TectoRent GmbH	Seite: 04 Seiten: 33 Stand: 14.11.2020
Makro-Lage:	Gemeinde Sagard Ortsteil Promoisel		auf Rügen im Landkreis Vorpommern- Rügen 
			
	Der Standort: Sagard	Sagard ist eine Gemeinde im Landkreis Vorpommern-Rügen auf der Insel Rügen in Mecklenburg-Vorpommern. Sagard liegt ca. 16 km nordöstlich von Bergen auf Rügen und ca. 7 km westlich von Sassnitz auf der Halbinsel Jasmund, grenzt an den Nationalpark Jasmund und an den Großen Jasmunder Bodden.	

Sagard Promoisel	Kreidesee-Biotop-Hotel-Promoisel Vital- Gesundheits- & Pflege- Serviced-Apartment-Hotel - Sagard auf Rügen –	 TectoRent GmbH	Seite: 05 Seiten: 33 Stand: 14.11.2020
	Ortsteil Promoisel	Das Dorf Promoisel – Ortsteil der Gemeinde Sagard – liegt ca. 3 km nordöstlich des Gemeindezentrums Sagard und ca. 3,5 km von Sassnitz in nordwestlicher Richtung.	
Historische Karte aus dem Jahre 1887 – bereits mit Eintragung der Fbr. (Fabrik) -			
			
Lage des Ortsteils Promoisel zum Gemeindezentrum Sagard			
			

Sagard Promoisel	Kreidesee-Biotop-Hotel-Promoisel Vital- Gesundheits- & Pflege- Serviced-Apartment-Hotel - Sagard auf Rügen –	 TectoRent GmbH	Seite: 06 Seiten: 33 Stand: 14.11.2020
Fläche des heutigen Dorfes Promoisel			
			
	Das Dorf Promoisel	Das Dorf Promoisel wurde in den letzten Jahrzehnten immer weiter entvölkert; es wird zwischen Baurecht und Kreideabbau aufgegeben und Stück für Stück der Natur zurückgegeben. Weder der Gesetzgeber noch die nahe Kreideindustrie zeigen Interesse an der Belebung des Ortes. Von ursprünglich über 430 Einwohnern (Stand: 1920er Jahre), zählt es heute gerade mal unter 10 Dorfbewohner. Diese verbliebenen Menschen, worunter sich auch Neuansiedler befinden, wollen bleiben und hängen an ihrem Dorf Promoisel. Das Dorf gänzlich aufgeben ist aufgrund der dort ansässigen Bürger nicht möglich; zudem wird aktuell der Hertha-Hof – in direkter Nachbarschaft des ggf. künftigen <i>KBHP</i> im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 22 – zu einer Pferdepension und Wanderreiterstation mit Beherbergungsmöglichkeiten und Betriebswohnungen reaktiviert.	

Sagard Promoisel		<i>Kreidesee-Biotop-Hotel-Promoisel</i> Vital- Gesundheits- & Pflege- Serviced-Apartment-Hotel - Sagard auf Rügen –		 TectoRent GmbH		Seite: 07 Seiten: 33 Stand: 14.11.2020	
Mikro-Lage		(bisherige) Anschrift:		Promoisel 9 / 11 18551 Sagard			
							
Beschreibung des Areal		Die zu überplanende Fläche liegt im Dorfgebiet Promoisels und ist über einen Stichweg von der Dorfstraße „Promoisel“ zu erreichen. Die Fläche rund um das heute noch dort stehende aber ziemlich verfallene Haus wird im Volksmund (so der Stadtarchivar von Sassnitz) "Altenhof" genannt. Hier befand sich das „Kreidewerk Max Burwitz“, das 1870 gegründet wurde – also zu Beginn der Hochzeit der Badekultur in Sagard. Davor wurden die Ländereien landwirtschaftlich genutzt. Ende der 50er Jahr -, zuvor ging es 1954 über in die VEB Kreidewerke Rügen – wurde es geschlossen.					

	<i>Kreidesee-Biotop-Hotel-Promoisel</i> Vital- Gesundheits- & Pflege- Serviced-Apartment-Hotel - Sagard auf Rügen –		Seite: 08 Seiten: 33 Stand: 14.11.2020
Projekt- Beschreibung	Das <i>Kreidesee-Biotop-Hotel-Promoisel</i> – Vital- Gesundheits- & Pflege- Serviced-Apartment-Hotel in Sagard auf Rügen - realisiert nachhaltig sowie langfristig eine hohe Wertschöpfung, in dem es allen Zielgruppen eine spürbare Wertschätzung durch eine barrierefreie Gestaltung des Gesamt-Angebots in allen Belangen – bei Unterkunft, Gesundheit und Erholung – entgegenbringt.		
Chance der Gemeinde Sagard und der Region	Das <i>KBHP</i> ist insbesondere für Sagard aber auch für den Landkreis Vorpommern- Rügen eine einmalige Chance und Bereicherung, dies nicht nur für die Region Rügen sondern deutschlandweit als einmaliges Vorzeige-Projekt mit Modell-Charakter.		
Alleinstellungs- merkmale	Das Pflegehotel	Das Sparten- (Nischen-) Hotel: Das <i>KBHP</i> -Pflegehotel ist ein sogenanntes Nischen-Hotel mit der besonderen Kernkompetenz, Pflegende als auch Pflegebedürftige, gemeinsam oder separat, mit oder ohne Angehörige bzw. Partner, aufnehmen zu können. Dabei werden Erholung, Entspannung und Regenerieren sowie Prävention für den erholungsbedürftigen pflegenden Angehörigen, aber auch für den Pflegebedürftigen, ermöglicht, u. a. durch eine spezielle, großzügige Raumplanung sowie der geforderten Barrierefreiheit als auch durch ein in den Bereichen der Pflege und Gesundheit, Wellness ergänzendes Raum- und Dienstleistungs-Angebot. Dadurch ist es auch hervorragend für den normalen, aber auch älteren Gast geeignet.	
	Der Standort auf Rügen	Natürlich sind auch für ein Pflegehotel - wie für jedes andere Hotel - die Lage, die Region, ein interessanter Standort, mit Freizeit, Kultur, Sport, Kulinarik, Gesundheit, Natur- und Umwelt entscheidende Standortfaktoren. Hier hat das <i>KBHP</i> besondere Vorteile zu bieten, da hier die Standort-Bewertung sich aufgrund der räumlichen Nähe auf die gesamte Insel Rügen bezieht, aber insbesondere der näheren Umgebung mit der Gemeinde Sagard, dem National- park Jasmund sowie der Städte Sassnitz, Bergen, usw. ... Wohltuend beruhigend ist die Lage in Promoisel, wobei die Natur mit einbezogen ist – wird Abwechslung gesucht, ist man in wenigen Kilometern in den schönsten Gemeinden und in einem der Seebäder auf Rügen.	
	Die Barrierefreiheit (1)	Die Merkmale „barrierefrei“, „behinderten-gerecht“ sowie „rollstuhlgerecht“ sind für ein Pflegehotel zwingende Voraussetzungen. Hinzu kommen erforderliche größere Wohn-, Frei- und Bewegungsflächen. Alle Wohn-, Freizeit- und Anwendungsbereiche sollten für Menschen mit Behinderung nicht nur erreichbar, sondern auch nutzbar sein. Alle Suiten (Serviced-Apartments), sämtliche Zusatz-Zimmer, Allgemein- bzw. Funktions- und Anwendungsflächen bis hin zur Außengastronomie und die Außenanlagen sind im KBHP barrierefrei. Es werden die Vorgaben für Menschen mit Behinderung – auch für Rollstuhlfahrer – in allen Bereichen erfüllt.	

	<i>Kreidesee-Biotop-Hotel-Promoisel</i> Vital- Gesundheits- & Pflege- Serviced-Apartment-Hotel - Sagard auf Rügen –		Seite: 09 Seiten: 33 Stand: 14.11.2020
	Das Einzugsgebiet	Ein Pflegehotel sollte in maximal 3 Autofahrt-Stunden erreichbar sein, so dass eine strapaziöse Anreise, ggf. mit einem behinderten Menschen, vermieden wird. Die Vorgabe für Reisen von Pflegenden mit ihren pflegebedürftigen Angehörigen ist laut Pflegeversicherungen, dass keine längeren Autofahrtzeiten von 3 Stunden, um das Urlaubsziel zu erreichen, in Frage kommen sollten.	
	Naturnahe Erholung: Auf einem Berg und doch an der See	Die Lage des <i>KBHP</i> in Promoisel bzw. der Gemeinde Sagard ist auch für Rügen einzigartig. Man erholt sich auf einer Insel und ist trotzdem auf einem Berg. Man ist in der Natur und erlebt sie hautnah. Ringsherum sind nur Äcker, Büsche, Bäume und der Kreidesee. Ein „dreifacher Blick“ setzt dem Ganzen die Krone auf: Blick auf die Ostsee, den kleinen und den großen Jasmunder Bodden. „In Promoisel ist man dem Himmel ein Stück näher!“ „Erholung pur! – mit respektvoller Einbindung der Natur und Umwelt – so wird eine naturnahe Erholung garantiert. Pflegende Angehörige aber auch jeder andere Gast kann hier aufatmen und frei durchatmen.	
	Die Barrierefreiheit (2)	Allein aus Gründen der Prävention und Nachhaltigkeit sind barrierefreie Baumaßnahmen für alle Gäste sinnvoll und bieten jedem Gast einen höheren Komfort. Das KBHP wird zu 100 % barrierefrei – sowohl in den Wohn- als auch Anwendungs- und Funktionsbereichen.	
	Wie früher: „Kreide heilt!“	So hieß es im Jahre 1912: <i>„Das Sagarder Kurwesen hatte einen sehr guten Namen und ein gutes Niveau und war bewusst dem ländlichen genius loci angepasst. Als ganz besondere Neuheit ist die Einrichtung der Kreidebäder, die als heilkräftig anerkannt wurden. Die Kreidebäder sind besonders bei den Damen beliebt und als Schönheitsbäder gerühmt worden. Es werden Kreide-Bäder und Kurpackungen angeboten.“</i> „Kreide heilt!“ Das <i>KBHP</i> möchte an diese alte Tradition anknüpfen und diese wiederbeleben. Die Rügener Heilkreide – das „weiße Gold“ Rügens spielt nach über 100 Jahren im Tourismus und der Medizin nach wie vor eine wichtige Rolle. Vor allem durch die langsamere Wärmeabgabe wird das Kreideschlammbad bevorzugt. Der Standort in Promoisel in Sagard ist aufgrund der Tradition des Kreideabbaus und der Historie ideal.	

	<i>Kreidesee-Biotop-Hotel-Promoisel</i> Vital- Gesundheits- & Pflege- Serviced-Apartment-Hotel - Sagard auf Rügen –		Seite: 10 Seiten: 33 Stand: 14.11.2020
Das Nutzungskonzept	Komfort Qualität Wohlfühlen Erholen Genießen - für jeden Gast -	Das <i>KBHP</i> als ein Vital- Gesundheits- & Pflege – Serviced-Apartment-Hotel ist eine auf Komfort, Qualität und Wohlfühlen ausgerichtete Kombination der Eigenschaften, Anwendungen und Möglichkeiten eines Vital- und Gesundheitshotels mit den uneingeschränkten notwendigen Voraussetzungen eines Pflegehotels mit zusätzlichen Pflegedienstleistungen in Form eines Hybrid- bzw. Sparten- (Nischen-) Hotels. Gleichzeitig bietet es, dem Trend der Verbindung von Geschäfts- und Erholungs-(Gesundheits-)-Reisen folgend, sehr viele Kombinations-Möglichkeiten. Das <i>KBHP</i> hält durch eine interessante, extravagante, individuelle Raumgestaltung hervorragende Nutzungsmöglichkeiten als Veranstaltungs- oder Seminar-Hotel bereit. Übergreifend stellt das <i>KBHP</i> ein großes Übernachtungspotential als ideale Ergänzung bzw. Komplettierung des Gesundheits-Tourismus sowie des Rügen-Tourismus mit besonderen Angeboten dar. Natürlich soll das <i>KBHP</i> durch Art der Unterbringung (Serviced-Apartments), Café und Restaurant, Bar und Weinkeller, Solebad und diverse Anwendungen von der Physiotherapie über Massage und Sauna bis hin zur Klangtherapie auch den Tagestouristen zum längeren Verweilen in der Gemeinde Sagard anregen. Als Serviced-Hotel ist die Unterbringung in großzügig ansprechend gestalteten Suiten (= Serviced-Apartments) für alle Gäste möglich, wohltuend abweichend von beengten Hotelzimmern, wobei flexible bedarfsgerechte Raumangebote bereitgestellt werden können. Dafür kombiniert das <i>KBHP</i> einzigartig das komfortable, autarke, barrierefreie Wohnen in ca. 120 neu gebauten modernen Suiten (Serviced-Apartments) mit flexiblen Raumsystem sowie zusätzlich buchbaren Zusatzzimmern und dem besonderen Service und speziellen Angebot eines Vital-, Gesundheits-Hotels für alle Gäste, das sich in direkter räumlicher Anbindung auf dem Gesamt-Areal des ehemaligen Kreidewerks in Nähe des Kreiseses befindet. Alles wird komplettiert durch die <i>KBHP</i> eigene Parklandschaft mit Baumbestand sowie integrierten Biotopen auf über 53.000 qm. Eine erholsame naturnahe Entspannung und Erholung sind allein durch diese außergewöhnliche Lage des herrschaftlichen Anwesens in Promoisel der Gemeinde Sagard auf Rügen garantiert.	

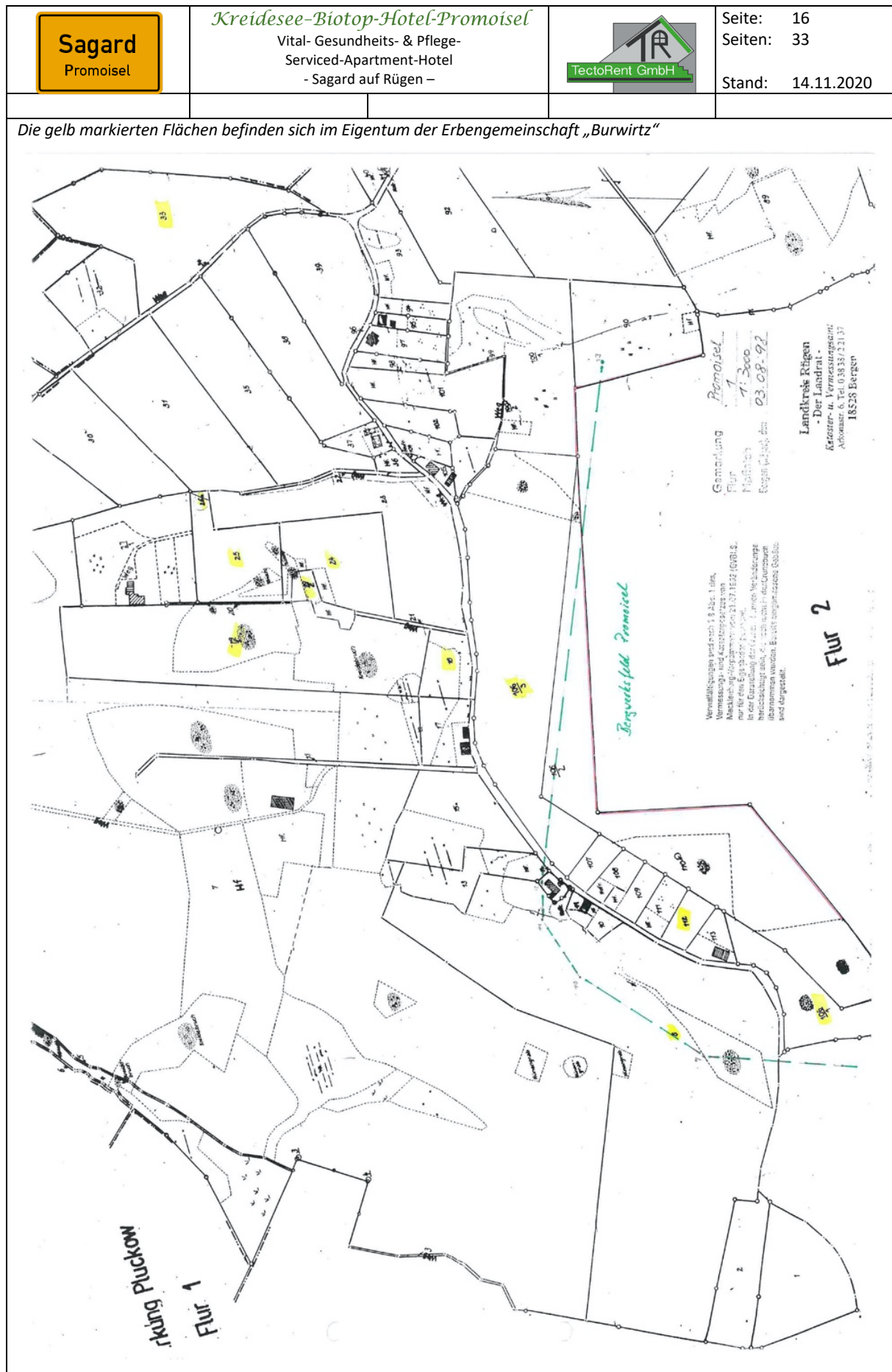
	<i>Kreidesee-Biotop-Hotel-Promoisel</i> Vital- Gesundheits- & Pflege- Serviced-Apartment-Hotel - Sagard auf Rügen –		Seite: 11 Seiten: 33 Stand: 14.11.2020
Das Kreidesee-Biotop- Hotel- Promoisel ist ein Hybrid- und Multi-Nischen-Hotel			
	Was ist ein „Pflegehotel“?	Das Gesundheits- und Pflegehotel bietet viele Spannungsfaktoren für den Pflegenden als auch für den Pflegebedürftigen - alleine oder zusammen – und dadurch hervorragend für den normalen Gast geeignet. Der erholungsbedürftige pflegende Angehörige überlässt im <i>KBHP</i> seinen zu Pflegenden der Obhut eines hauseigenen ambulanten Pflegedienstes; gleichzeitig lässt er sich in den naturnahen Gesundheits- und Wellness-Einrichtungen des Hauses verwöhnen oder genießt den besonderen Standort Promoisel in Sagard.	
	Der Trend: „Serviced- Apartments“	Wohnen auf Zeit ist der Trend: Eine begrenzte Zeit an einem Ort verbringen und dabei in einem vollgültigen und zugleich individuellen Apartment wohnen. Dieses Konzept ist sowohl im Freizeit- als auch im Geschäftstourismus attraktiv. Das Serviced-Apartment-Konzept verschmilzt die Vorzüge individueller möblierter Apartments mit den aus der Hotellerie bekannten Annehmlichkeiten: Reinigungs- und Wäscheservice, SPA- und Wellnessbereiche sowie Gastronomie-Angebote. Serviced-Apartments ermöglichen nicht nur Gästen mit Handicaps einen entspannten Aufenthalt, sondern werden ebenso für den zunehmenden Gesundheits- und Medizintourismus attraktiv. Geschäftsreisende, Familien mit Kindern als auch Reisende mit Bekannten und Freunden schätzen die großzügige Raumgestaltung als auch das flexible Raumprogramm künftig im <i>KBHP</i>.	

	<i>Kreidesee-Biotop-Hotel-Promoisel</i> Vital- Gesundheits- & Pflege- Serviced-Apartment-Hotel - Sagard auf Rügen –		Seite: 12 Seiten: 33 Stand: 14.11.2020
Nutzungs- Schwerpunkte.	Die Nutzungs-Schwerpunkte des Kreidesee-Biotop-Hotel – Promoisel in Sagard – als Vital- Gesundheits- & Pflege- Serviced-Hotel - liegen darin, den vorhandenen überregionalen (MV- und deutschlandweit) als auch regionalen (Rügen – Sagard - Promoisel), sowie insbesondere den sozialpolitischen und auch den speziellen Bedarf der Region nicht nur zu decken – sondern deutschlandweit zu wecken, durch:		
1. Pflegehotel	Die Bedürfnisse für pflegende Angehörige und deren Pflegebedürftige, jeweils alleine oder auch zusammen, nicht nur zu erfüllen, sondern Erholung für beide in Form von Ferien bzw. Urlaub vom Alltag zu bieten. In diesem Bereich ist z. Zt. der größte Hotel-Nischen-Markt deutschlandweit (und auch in direkten Nachbarländern) vorhanden. Ein dringend notwendiges bzw. den Bedarf und der Nachfrage annähernd deckendes Angebot ist nicht vorhanden. Der Bedarf wächst jährlich um ca. 15 % mit ständig steigender Tendenz in den nächsten Jahren. Das KBHP ist auch als Pflegehotel ein komfortables First-Class-Hotel zum Wohlfühlen, Erholen und Genießen, bei dem auch u. a. Pflegeleistungen in Anspruch genommen werden können. Um diesen Eindruck zu fördern, sind die weiteren Nutzungs-Schwerpunkte unter 2. und 3. in Kombination hervorragend geeignet.		
2. Vital- und Gesundheits-Hotel 3. Business-, Seminar-, Tagungs- und Veranstaltungs- Hotel	Ein qualitativ hochwertiges Hotel-Angebot mit Vital- und gesundheitsfördernden Möglichkeiten, Tagungs-/Seminar- und Veranstaltungseinrichtungen stellt für anspruchsvolle Übernachtungs- bzw. Dauergäste einen Erholungsort dar. Dies unter Berücksichtigung von Medical-Wellness – und SPA-Angeboten, naturnaher Erholung, den kulturellen als auch Freizeit- sowie Sport- und Gesundheitstourismus-Angeboten.		
4. Serviced- Apartment-Hotel	Aber auch um ein autarkes Kurzzeit-Wohnen in High-End-Apartment-Wohnungen – den Serviced-Apartments -, auf Wunsch mit komfortablem Hotel-Service, jedoch ohne „Hotel-Zwang“, mit oder unabhängig von weiteren Angeboten des Hotels, naturnah, mit großem Erholungscharakter in einer traumhaften Biotop- und Kreidesee-Landschaft in Ostseennähe, eingebettet auf einer der schönsten und bekanntesten Insel Deutschlands – auf Rügen – anzubieten.		
5. Qualitäts- Tourismus	Um langfristig innovativ und konkurrenzfähig zu bleiben, braucht der Tourismus einen neuen Qualitätsbegriff. Qualität bleibt ein Differenzierungsmerkmal der Tourismuswirtschaft – auch auf Rügen. Lebensqualität am Urlaubsort bedeutet: <u>Was den Einheimischen freut, freut auch den Gast!</u> Natur und Landschaft sind die Grundlage des Rügen-Tourismus. Dabei muss auf Ressourcen- und Landschaftsverbrauch geachtet werden. Nachhaltiges Vorgehen sichert den Lebensraum der Einheimischen und die Attraktivität für alle Gäste. Die Gäste entwickeln ein neues Verständnis von Luxus. Nicht mehr der Überfluss an Gütern bringt Befriedigung, sondern das Erleben von Sinnen. „Quality Time“ lautet das Ziel für die neue Generation der Reisenden. Gerade auf Rügen ist ein Erholungsgebiet für alle Sinne. Bei der touristischen Infrastruktur reicht es nicht, wenn sie nur reibungslos funktioniert und barrierefrei ist, sie muss auch den ästhetischen Ansprüchen genügen. Gute Architektur unter respektvoller Einbindung der Natur übertrifft diese Ansprüche. Die Investition in gute Architektur mit respektvollem Umgang mit der Natur ist eines der besten Investments.		

	<i>Kreidesee-Biotop-Hotel-Promoisel</i> Vital- Gesundheits- & Pflege- Serviced-Apartment-Hotel - Sagard auf Rügen –		Seite: 13 Seiten: 33 Stand: 14.11.2020
	VORHABEN-BESCHREIBUNG Anfrage an die Gemeinde Sagard für eine grundsätzliche Zustimmung zum Vorhaben		
Präambel	Die Erbgemeinschaft „Burwitz“ besitzt im Ortsteil Promoisel der Gemeinde Sagard Grundbesitz in der Größe von insgesamt 207.233 qm, der z. Zt. hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt wird. Auf einem zusammenliegenden Teilbereich dieser Flächen mit der Größe von 53.130 qm soll mit Zustimmung der Gemeinde Sagard ein Vital-Gesundheits- & Pflege-Hotel erstellt und betrieben werden. Arbeitsname: <i>Kreidesee-Biotop-Hotel-Promoisel</i> Nachfolgend kurz „<i>KBHP</i>“ genannt. Das <i>KBHP</i> hat als Serviced-Hotel besondere Alleinstellungsmerkmale als Pflege- und Hybrid-Hotel. Hervorzuheben ist, dass es der Erbgemeinschaft gelungen ist, eine professionelle Projektentwicklungsgesellschaft und gleichzeitig Investor – TectoRent GmbH – für die traumhafte Lage in Promoisel zu gewinnen, so dass eine Realisierung des Projektes nachhaltig gesichert ist – natürlich unter der Voraussetzung, dass die Gemeinde Sagard dem Bauvorhaben positiv gegenübersteht. Die TectoRent GmbH empfiehlt sich durch eine über 40-jährige Erfahrung, u. a. durch gleichartige Projekte, z. B. durch mehr als 650 Wohneinheiten in der Landeshauptstadt Schwerin – u. a. der Schlosspark-Residenz. Die Erbgemeinschaft „Burwitz“ und die TectoRent GmbH erklären sich bereit, einen Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauG), in Abstimmung mit der Gemeinde Sagard, zu vereinbaren und sich zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen zu verpflichten und dafür die Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise zu übernehmen. Im Gegenzug bittet der Vorhabenträger (die Erbgemeinschaft „Burwitz“ und die TectoRent GmbH), ähnlich wie beim benachbarten Herthahof in Promoisel, nach Zustimmung durch die Gemeinde Sagard, um die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass dem Vorhabenträger die Lage vor Ort und die damit verbundenen schwierigen Erschließungsmaßnahmen, z. B. die straßenverkehrstechnische Erschließung, bekannt sind. Der Naturschutz, u. a. der Biotop, ist entsprechend des Nutzungskonzeptes des <i>KBHP</i> nicht nur gewünscht, sondern erweiterungsfähig, da auf dem beschriebenen Areal große Ausgleichsflächen vorhanden sind. Nicht zuletzt ist anzumerken, dass dieses Pfleghotel in Sagard einen nicht zu unterschätzenden Schub zur Wirtschaftsförderung der Gemeinde und der Region beitragen wird; u. a. werden ca. 80 bis 110 Saison-unabhängige neue Arbeitsplätze geschaffen und viele Nahversorgungsunternehmen als Zulieferer mit einer konstanten Auftragslage rechnen können. Darüber hinaus werden im Bereich der Gemeinde Sagard neue Firmen und Selbständige bzw. Freiberufler ansässig, wie z. B.: Ambulanter Pflegedienst, Physiotherapeuten, Ärzte, usw. ...		

	<i>Kreidesee-Biotop-Hotel-Promoisel</i> Vital- Gesundheits- & Pflege- Serviced-Apartment-Hotel - Sagard auf Rügen –		Seite: 14 Seiten: 33 Stand: 14.11.2020
Konzept (Grundlage des Vorhabens)			
Kurz-Bezeichnung	<i>KBHP</i>		
Kurz-Konzept	Das <i>Kreidesee-Biotop-Hotel-Promoisel</i> in Sagard bietet viele Entspannungs-faktoren, Erholungsangebote als auch den Genuss von Kultur und der sanften Landschaft – für alle Gäste mit den unterschiedlichsten Interessen – aber auch für den Pflegenden als auch für den Pflegebedürftigen - alleine oder gemeinsam. Als Hybrid-Hotel im Rahmen der Kernkompetenz „Pflegehotel“ hat zusätzlich der erholungsbedürftige pflegende Angehörige im <i>KBHP</i> die Möglichkeit, seinen zu Pflegenden der Obhut eines hauseigenen ambulanten Pflegedienstes zu überlassen; gleichzeitig lässt er sich in den naturnahen Gesundheits- und Wellness-Einrichtungen des Hauses verwöhnen oder genießt den besonderen Standort Sagard auf Rügen – wie jeder „normale“ Gast im Hause. Jeder Gast kann die besonders komfortablen, großzügigen Suiten mit flexiblem Raumprogramm und sämtliche Anwendungs-, Entspannungs- als auch Erholungsbereiche im Innen- und Außenbereich genießen. Durch spezielle Räumlichkeiten eignet sich das <i>KBHP</i> ebenso gut für Events, Tagungen und Seminare als auch für den Business-Reisenden, der abseits der Seebäder Ruhe und Erholung sucht. Die Integration eines Land-Cafés mit Parkterrasse im Bereich der ehem. Bebauung des Kreidewerks sowie eines Restaurants mit Orangerie und Außengastronomie sichert den kulinarischen Hochgenuss – nicht nur für die hauseigenen Gäste, sondern auch für die Einwohner der Gemeinde Sagard als auch des historischen Wander- und Fahrrad-Tourismus aus der Region. Die besonderen Einrichtungen des <i>KBHP</i>, wie z. B. Physiotherapie, Badehaus, Saunalandschaften, Salzgrotte, usw. ..., stehen dabei auch externen Besuchern zur Verfügung.		
Fachbezeichnung	Hybrid- und Multi-Nischen- (Sparten) Hotel		
Hotel-Art	All-Suite-Hotel mit Serviced-Apartments, die als Wohnungseigentum dem Hotelbetrieb zugeordnet sind.		
Hotel-Klasse	4 Sterne superior – gem. Deutsche Hotelklassifizierung		
Anschrift - postalisch	Promoisel 9 / 11 - 18551 Sagard		
Hauptzufahrt	über die Dorfstraße Promoisel davon abzweigend über einen Stichweg zum Projekt		

Sagard Promoisel	Kreidesee-Biotop-Hotel-Promoisel Vital- Gesundheits- & Pflege- Serviced-Apartment-Hotel - Sagard auf Rügen –			TectoRent GmbH	Seite: 15 Seiten: 33 Stand: 14.11.2020
Räumlicher Geltungsbereich					
Vorbemerkungen					
Der räumliche Geltungsbereich des geplanten Vorhaben- und Erschließungsplans bzw. des vorhabenbezogenen Bebauungsplans würde in Abstimmung mit der Gemeinde Sagard die nachfolgend unter A aufgeführten Flurstücke und Flächen betreffen. Die Gesamtfläche beträgt 53.130 qm und ist im Besitz der Erbengemeinschaft „Burwitz“. Die geometrisch eindeutige Abgrenzung des Planbereichs würde durch die Grenzen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bestimmt. Demnach befindet sich der Hotelstandort im Ortsteil Promoisel der Gemeinde Sagard. Das Landschaftsbild dieses Bereiches ist überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt, durchsetzt mit naturbelassenen Kleinbiotopen und einem nach Abbau der Kreide entstandenen kleinen Kreidesee.					
Eigentümer	Erbengemeinschaft	„Burwitz“			
	Bev. Vertretung	Herr Gregor Breidenstein			
Grundbuch / Flächen					
A – für Vorhaben:	Amtsgericht	Bergen auf Rügen			
	von	Sagard	Blatt 2403		
	Flurstück	Promoisel	18	3.320 qm	
			19/2	1.630 qm	
			24	9.470 qm	
			19/1	30.840 qm	
			25	7.740 qm	
			26	130 qm	
	Fläche insgesamt:			53.130 qm	
B – außerhalb des Vorhabens	Weitere Flächen der Erbengemeinschaft:		(stehen ggf. als Ausgleichsflächen zur Verfügung)		
	Flurstück	Promoisel	33	21.200 qm	
			106/1	9.297 qm	
			106/3	36.826 qm	
			8	84.970 qm	
	Fläche insgesamt:			154.103 qm	
Flurstücks-vereinigung	Die unter A genannten Flurstücke können im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bzw. als Verpflichtung im Vorhaben- und Erschließungsplan vereinigt werden.				



Sagard
Promoisel

Kreidesee-Biotop-Hotel-Promoisel
Vital- Gesundheits- & Pflege-
Serviced-Apartment-Hotel
- Sagard auf Rügen –



Seite: 17
Seiten: 33
Stand: 14.11.2020



Landkreis Vorpommern-Rügen
- Der Landrat -
Fachdienst Kataster und Vermessung

Tribseer Damm 1a
18437 Stralsund

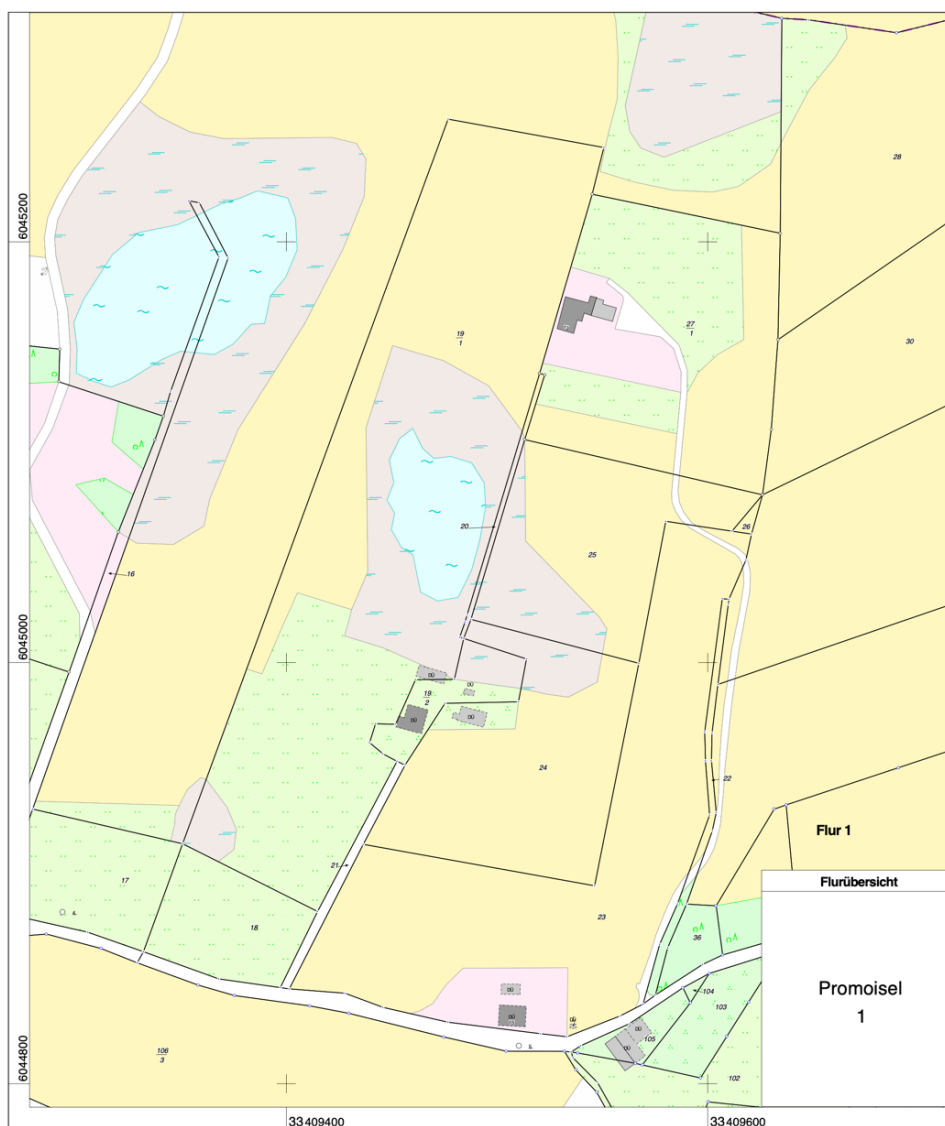
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte MV 1:2500

Erstellt am Nov 9, 2020

Gemarkung: Promoisel (13 3124)
Flur: 1
Flurstück: 20

Gemeinde: Sagard (13 0 73 078)
Landkreis Vorpommern-Rügen
Lage: An Promoisel



0 20 40 60 Meter
Maßstab 1:2500

© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern
Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung
der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde. Davon ausgenommen sind Verwendungen zu
innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoVermG M-V).

Sagard Promoisel	Kreidesee-Biotop-Hotel-Promoisel Vital- Gesundheits- & Pflege- Serviced-Apartment-Hotel - Sagard auf Rügen –	TectoRent GmbH	Seite: 18 Seiten: 33 Stand: 14.11.2020
Gegenwärtige Situation			
	Den räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben-Gebiets bildet die ca. 5 ha große Fläche des ehemaligen Kreidewerks „Burwitz“. Die geplanten Gebäude entstehen hauptsächlich im Bereich der ehemaligen Bebauung, wovon in einem schlechten Zustand Gebäude oder Fragmente bzw. Grund- und Fundamentmauern andeutungsweise vorhanden sind. Die ehemaligen Trockenschuppen des Kreidewerks sollen ebenfalls von der Anordnung der neuen Gebäude übernommen werden. Im rückwärtigen Bereich des Geltungsbereichs ist ein Biotop mit kleinem Kreidesee vorhanden. Gewünscht ist eine Ausdehnung dieses Biotops in nördliche Richtung; hier bietet das Plangebiet ausreichend Ausdehnungsfläche.		
Luftaufnahme / Stand ca. 1937 / mit Höhenangaben und erkennbarer Bebauung des Kreidewerks mit Wohnhaus			
Vermessungsbüro Holger Krawutschke Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. (FH) Holger Krawutschke, Königsstraße 11, 18520 Bergen Tel. 03930 91040 Fax 03930 91049 E-Mail: bergend@vermessung-mv.de Promoisel Sagard auf Rügen, 13.10.2020 Matrikelnr. 1 1000 Blatt-Nr. 1 Blattanzahl 1 Übersichtsplan aus DGM-Daten Auftragsnummer: BN237296 Aufnahmedatum: ohne Daten vom LAIV Bergen auf Rügen, 13.10.2020 Lagebezug: ETRS89 UTM 33J Höhenbezug: DIN 4537 Gemeinde: Sagard Gemarkung: Promoisel Flur: 1 Flurstück: 1			

Aktuelle Fotos:

Aktueller Bestand,
Grundmauern und
Fundamente sind vorhanden



Sagard Promoisel	Kreidesee-Biotop-Hotel-Promoisel Vital- Gesundheits- & Pflege- Serviced-Apartment-Hotel - Sagard auf Rügen –	 TectoRent GmbH	Seite: 20 Seiten: 33 Stand: 14.11.2020
Einzeichnung der betreffenden Flurstücke in eine aktuelle Luftaufnahme			
			
Biotope im Plangebiet befinden sich zwei Biotope	Laufende Nummer im Landkreis: RUE04863 GIS-Code: 0209-132B5077 Kartierungsjahr: 1996 Kreis: RUE Gemeinde: 13061033 Gemeinde: 0 Gemeinde: 0 Biotopname: Gebüsch/ Strauchgruppe; Weide Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze Fläche in Hektar: 0.0576	Laufende Nummer im Landkreis: RUE04873 GIS-Code: 0209-132B5087 Kartierungsjahr: 1996 Kreis: RUE Gemeinde: 13061033 Gemeinde: 0 Gemeinde: 0 Biotopname: Baumgruppe; Esche Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze Fläche in Hektar: 0.1812	

	<i>Kreidesee-Biotop-Hotel-Promoisel</i> Vital- Gesundheits- & Pflege- Serviced-Apartment-Hotel - Sagard auf Rügen –		Seite: 21 Seiten: 33 Stand: 14.11.2020
Anlass, Ziel und Zweck des Vorhabens			
	Anlass der Anfrage an die Gemeinde Sagard ist die beabsichtigte Ansiedlung eines Hotelbetriebes auf dem Gelände des ehemaligen Kreidewerks „Burwitz“ in Promoisel. Durch die unmittelbare Nachbarschaft zur Gemeinde Sagard und zum Nationalpark Jasmund sowie den nicht weit entfernten Seebädern, wie z. B. Sassnitz, sowie des auf dem Gelände befindlichen Kreidewerks (Anbindung an die Geschichte der Region) sowie der Höhenlage und traumhafter Sicht in alle Richtungen – fernab vom Trubel der Seebäder-Kultur ist der Standort prädestiniert, mit einer Hotelansiedlung mit besonderen Alleinstellungsmerkmalen und einem deutschlandweit gefragten Nutzungskonzept mit überregionaler Bedeutung, die touristische Infrastruktur von der Gemeinde Sagard und des regionalen Bereiches zu stärken. Die einmalige landschaftliche Situation in Promoisel, der Gemeinde Sagard bietet eine ideale Voraussetzung, den regionalen Standort Rügen von einer noch unbekannten Sichtweise und Nutzungsmöglichkeit – auch für Touristen, die nicht dem Seebädertourismus folgen – zu bieten. Hinzu kommt die mögliche Integration des Kreidesees mit Biotop zur Demonstration der Erhaltung von Natur und Umwelt. Gleichzeitig ist mit einer angemessenen Nachnutzung des ehemaligen Kreidewerks die historische Anbindung an diesen Standort in Promoisel. Im Rahmen der erbetenen Bauleitplanung soll zur langfristigen Standortsicherung ein Handlungsrahmen für zusätzliche bauliche Erweiterungen der ehemaligen Bebauung des Kreidewerks ermöglicht werden. Durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll auch die planungsrechtliche Voraussetzung für die Standortsicherung und eine angemessene Entwicklung eines Hotelbetriebes mit dazugehörigen Nebeneinrichtungen wie Ferienapartments, Wellness- und Badeeinrichtungen, Außengastronomie und Sporteinrichtungen sowie eine begrenzte Anzahl an Wohnungen für Bedienstete und eine ausreichende Anzahl an Kfz-Stellplätzen geschaffen werden. Das Plangebiet umfasst ca. 50.000 qm. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll im Einklang mit städtebaulichen und landschaftspflegerischen Interessen der Gemeinde Sagard grundsätzlich abgestellt werden.		

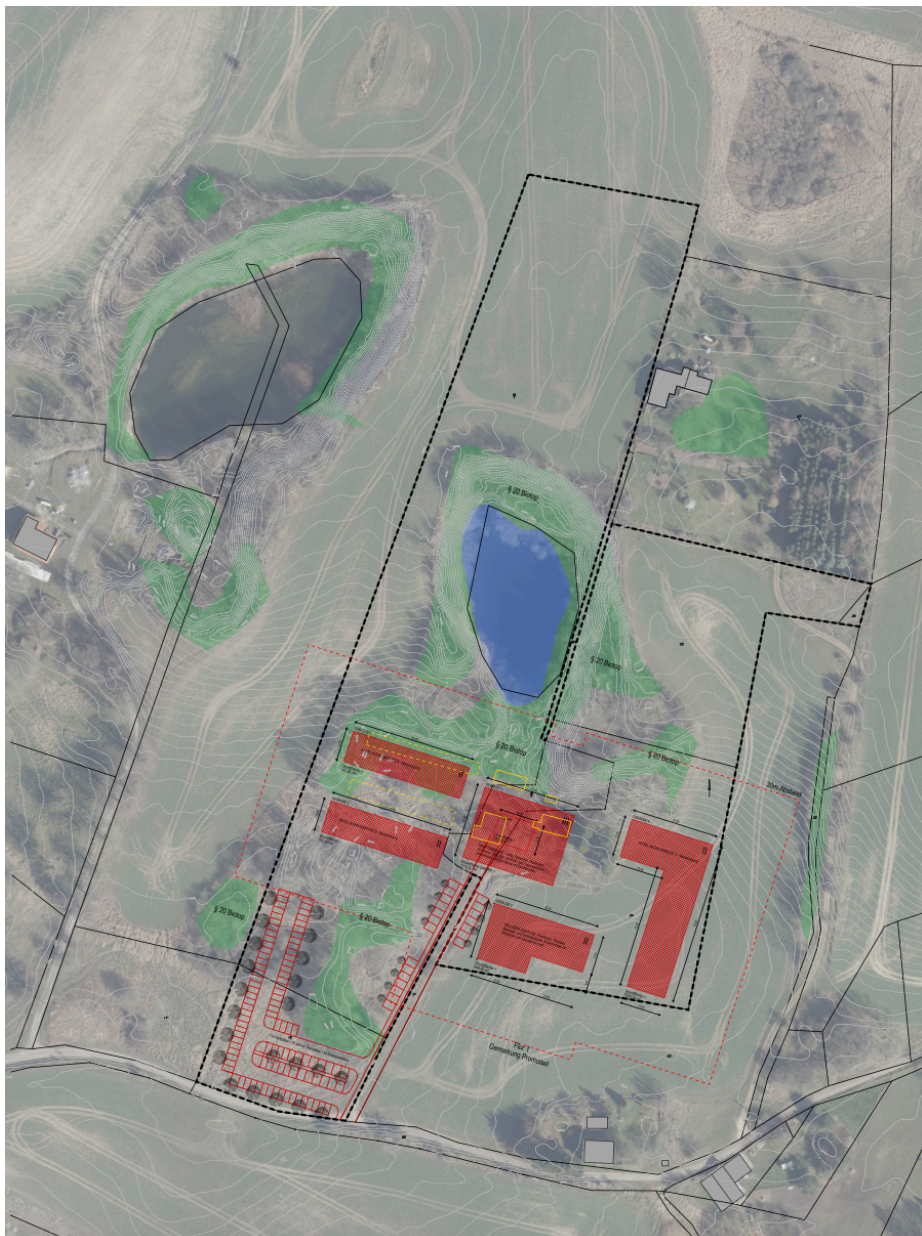
Sagard Promoisel	Kreidesee-Biotop-Hotel-Promoisel Vital- Gesundheits- & Pflege- Serviced-Apartment-Hotel - Sagard auf Rügen –	 TectoRent GmbH	Seite: 22 Seiten: 33 Stand: 14.11.2020
Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollte im Wesentlichen folgende Planungsziele verfolgen: - das Vorhaben ist im Einklang mit den städtebaulichen und landschaftsplanerischen Interessen der Gemeinde aufzustellen; - Die Ausweisung eines Sondergebiets Hotel soll eine gewünschte Hotelnutzung und Nebennutzungen im Einklang des städtebaulichen Gesamtkonzeptes der Gemeinde Sagard folgen; - die Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bedingt sein.			
Verkehrsanbindung			
Straße / Zuwegung	Straße	Die Verkehrsanbindung des Projektes ist von Sagard oder Neddesitz über die Landstraße, Groß Volksitz, die beide Ortsteile verbindet – über einen Abzweig auf die Dorfstraße (Dorfweg) Promoisel möglich. Ab dem Abzweig von der Landstraße Groß Volkssitz auf die Landstraße „Promoisel“ ist die Straße in einem sehr schlechten Zustand und stellt keine Sicherstellung der Verkehrsanbindung dar. Vom Abzweig auf die Dorfstraße „Promoisel“ kommt nach ca. 1,9 km die Zufahrt zum Vorhaben. Hier führt die Zuwegung über einen alten Weg (Flurstück 21), der sich im Eigentum der Gemeinde Sagard befindet. Dieser Weg ist z. Zt. mit keinem Fahrzeug passierbar.	
Abzweig von der Dorfstraße „Promoisel“ auf die Zufahrt zum Vorhaben (aktueller Zustand): 			

	<i>Kreidesee-Biotop-Hotel-Promoisel</i> Vital- Gesundheits- & Pflege- Serviced-Apartment-Hotel - Sagard auf Rügen –		Seite: 23 Seiten: 33 Stand: 14.11.2020
	Äußere Erschließung	Zur Sicherstellung der äußeren Erschließung des Vorhabens, insbesondere der Verkehrsanbindung über die Dorfstraße „Promoisel“, erklärt sich der Vorhabenträger, die Erneuerung der Dorfstraße vom Abzweig von der „Groß Volksitz“ bis zur Zufahrt zum Vorhaben durchzuführen. Entsprechend der vorläufigen Angaben des Bauamtsleiters werden diese Kosten auf ca. 1,9 Mio. Euro angegeben. Dabei geht die grobe Berechnung von 2.000 m Länge x 6,0 m Breite der Straße aus. Die notwendigen Mittel – ggf. unter Inanspruchnahme von Fördermitteln – sind in Höhe von ca. 2,0 Mio. Euro im Projekt-Volumen enthalten. Davon profitiert die Gemeinde Sagard aber auch die bereits vorhandenen Anlieger, wie z. B. der Herthahof.	
	Innere Erschließung Versorgung des Hotelbetriebes und der Gastronomie Trinkwasser-versorgung Stromanschluss Hinweis: BHKW	Für die Innere Erschließung erhofft sich der Vorhabenträger die Übertragung des Flurstücks 21 (Wegefläche) von der Gemeinde Sagard, um die Zuwegung sicherzustellen und den notwendigen Ausbau der Zufahrtsstraße (Zuwegung) durchführen zu können. Das Flurstück 21 wird z. Zt. nicht genutzt; ein Weg ist vor Ort nicht erkennbar noch befahrbar. Die äußere und innere Erschließung wird derart erstellt, dass eine normale Versorgung der Hotellerie als auch der Gastronomie ermöglicht wird. Dies wird beim Ausbau der Straße „Promoisel“ und der Zufahrt berücksichtigt. Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans könnte an die neu verlegte Wasserleitung des örtlichen Versorgungsträgers angeschlossen werden. Die Stromversorgung kann über den örtlichen Versorgungsträger gesichert werden; eine entsprechende Grundversorgung ist in Promoisel vorhanden. Durch eine Schaltstation auf dem Bebauungsplangebiet kann darüber hinaus die Kapazität bedarfsgerecht erhöhte werden. <u>Hinweis:</u> Es ist geplant, ein umweltfreundliches Blockheizkraftwerk (BHKW) mit der Primärenergie auf Pellets-Basis aufzustellen. Mit dem BHKW wird neben Wärme auch Strom erzeugt. Regenwasser könnte auf dem Grundstück versickern oder ggf. zusätzlich in ein Regenauffangbecken – als kleiner See planerisch gestaltet – aufgefangen werden.	

Sagard Promoisel	Kreidesee-Biotop-Hotel-Promoisel Vital- Gesundheits- & Pflege- Serviced-Apartment-Hotel - Sagard auf Rügen –	 TectoRent GmbH	Seite: 24 Seiten: 33 Stand: 14.11.2020
	Entsorgung	Für die Schmutzwasser- und Fäkalienentsorgung würde entsprechend der bereits vorhandenen Bebauung in Promoisel eine Bio-Kläranlage eingesetzt werden.	
	Landschafts- pflegerischer Begleitplan	Im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans verpflichtet sich der Vorhabenträger, einen Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) von einem Fachingenieur in Abstimmung mit der Gemeinde und den Naturschutzbehörden anzufertigen. Hierin wird auch die innere Erschließung als auch der schonende Umgang mit der Natur berücksichtigt Der Vorhabenträger wird darauf basierend die Umweltbilanz nicht nur einhalten, sondern positiv übertreffen. Ggf. werden umfassende Ausgleichs- als auch zusätzliche Umweltmaßnahmen ergriffen, u. a. auch zur Erfüllung und Darstellung des Vorhabens, als Biotop-Hotel – als Alleinstellungsmerkmal.	
Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise			
Art der baulichen Nutzung			
	Mit der Festsetzung eines Sondergebiets könnte das Instrumentarium der Bauleitplanung, hier insbesondere das der Baunutzungsverordnung, im gesetzlich zulässigen Maße ausgenutzt werden. Sonstige Sondergebiete sind gemäß §11 Abs.1 BauNVO solche Gebiete, die sich von den Baugebieten nach den §§ 22 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Bei dem geplanten Hotel handelt es sich zwar um eine Nutzung, die auch in anderen Baugebieten der BauNVO zulässig wäre. Da hier nur diese Nutzung zulässig sein soll und alle anderen Nutzungen ausgeschlossen werden sollen, wäre die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets an dieser Stelle gerechtfertigt. Bei der Inhaltsbestimmung eines Sondergebiets bzw. bei der Konkretisierung der Nutzungen hat die Gemeinde einen weiten Spielraum. Dieser Spielraum könnte hier entsprechend der geplanten Nutzungen ausgeschöpft werden. Mit der Ausweisung der Festsetzung Sondergebiet Hotel, sollte die Entwicklung nur eines Erholungsortes im Plangebiet sichergestellt werden. Um eine dem Umfeld entsprechende angemessene Größenordnung der Maßnahme zu gewährleisten, sollten die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, dessen Größenordnung als vermarktungs- und betreibergerecht Berücksichtigung finden. Das vorzugebende Nutzungsspektrum aus Hotelgebäude mit Haupt- und Nebenanlagen sowie die für die Nutzungsart notwendigen Außenanlagen und Folgeeinrichtungen mit Andienungs- und Entsorgungsbereiche sollte den erforderlichen Entwicklungsspielraum für das hiermit vorgelegte attraktive Hotel-Betreiberkonzept des Projektentwicklers /Investors enthalten. Dadurch wird die Investition am Standort in Sagard gesichert.		

	<i>Kreidesee-Biotop-Hotel-Promoisel</i> Vital- Gesundheits- & Pflege- Serviced-Apartment-Hotel - Sagard auf Rügen –		Seite: 25 Seiten: 33 Stand: 14.11.2020
	Gebäude, bauliche Anlagen sowie Folgeeinrichtungen sind nur dann zulässig, wenn sie der Hotelnutzung dienen und damit im Einklang mit der touristischen Nutzung des Betriebes im Rahmen des vorgelegten Konzeptes stehen. Hierzu zählen ebenso im Konzept integrierte Ferienapartments, Bade- und Wellnesseinrichtungen, Tagungseinrichtungen, Wohnungen für Aufsichts- und Dienstpersonal als auch die üblichen Funktions- und Anwendungsflächen eines Vital- und Gesundheits – als auch Tagungshotel. Des Weiteren sollten für diese Nutzungsart und das vorliegende Konzept notwendigen Außenanlagen und Folgeeinrichtungen zulässig sein, wie Sportstätten, Stellplätze, Andienungs- und Entsorgungsflächen. Flächen für Stellplätze werden als Nebenanlagen flankierend und grünplanerisch eingebunden im Bereich der Hauptzufahrt ausgewiesen. Die Hauptzufahrt über den vorhandenen Weg (Parzelle 21) könnte als private Verkehrsfläche festgesetzt werden, über welche die Hotelanlage mit den Stellplätzen als Nebenanlagen im Sinne des BauGB erschlossen wird. Eine Übertragung des nicht mehr wahrnehmbaren Weges, Fläche 21, von der Gemeinde an den Vorhabenträger wäre von Seiten der Gemeinde Sagard zu überdenken, allein aus der Verpflichtung der Verkehrssicherungspflicht und Unterhaltungspflicht herauszukommen, zumal dieser ehemalige Weg z. Zt. nicht nutzbar ist. Der Vorhabenbetreiber könnte sich vorstellen, die Zuwegung ab dem Abzweig von der Dorfstraße „Promoisel“ zu den Kfz-Stellplätzen und dem Hauptgebäude des Hotels als Alleen-Weg auszubauen. Ein größeres Nutzungsspektrum ist aufgrund der angestrebten Gebietsqualität des Sondergebiets nicht notwendig. Zur Stärkung der Grünfunktion im vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Gebiet können zudem Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie im Bereich der angestrebten Allee und Park-Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie private Grünflächen ausgewiesen und die Erhaltung von Bäumen festgesetzt werden. Im Bereich der privaten Grünflächen wäre es vorteilhaft, Sportanlagen und Spielanlagen im untergeordneten Umfang in einem definierten Bereich abgesichert von den benachbarten Nutzungen zu ermöglichen.		
Maß der baulichen Nutzung	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 16 BauNVO für das Plangebiet das Maß der baulichen Nutzung festlegen. Als Höchstmaß der baulichen Dichte wäre im Plangebiet eine einheitliche Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 auszuweisen. Zudem wären Flachdach oder Satteldach, flachgeneigt < 30 Grad, als Dachform der Neubebauung festzulegen, um eine niedrige Höhenentwicklung zu gewährleisten, bzw. sich an der ehemaligen Bebauung zu orientieren.		

Sagard Promoisel	Kreidesee-Biotop-Hotel-Promoisel Vital- Gesundheits- & Pflege- Serviced-Apartment-Hotel - Sagard auf Rügen –		TectoRent GmbH	Seite: 26 Seiten: 33 Stand: 14.11.2020
	Im Baugebiet (SO) sollten gemäß § 23 Abs. 3 Bau NVO Baugrenzen festgesetzt werden. Die Baugrenzen des Sondergebiets sollten so festgesetzt werden, dass eine Verbindung der Gebäude mit Passagen untereinander trockenen Fußes zu erreichen sind. Dies wäre wichtig für Rollstuhlfahrer, Liegend-Transporte aber auch Benutzer von Rollatoren. Wichtig für den Hotelbetrieb als Pflegehotel wäre diese barrierefreie Erreichbarkeit trockenen Fußes der einzelnen Bauteile untereinander, zudem soll eine adäquate bauliche Fassung einer zwischen den Gebäuden liegenden Parksituation ermöglicht werden. Es wäre wichtig, die Baufenster räumlich so zu fassen, dass betreiberspezifische Anforderungen möglichst flexibel in die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingearbeitet werden können. Die Bauteile sollen sich an der ehemaligen Struktur des Kreidewerks orientieren bzw. unterordnen. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs.4 BauNVO ermöglicht unter Zugrundelegung einer offenen Baustruktur, Gebäudelängen über 50 Meter Länge, die als ruhige Grundstruktur der geplanten Erweiterungsflügel, die Wirkung der historischen Bebauung sicherstellen. Mit den festzusetzenden Grünordnungsmaßnahmen soll die Einrichtung eines gestalteten Übergangsbereiches zwischen Sondergebiet und Landschaftsraum sichergestellt werden.			
Kapazitätsangaben	Rein aus wirtschaftlichen Vorgaben zum Betreiben eines Vital- Gesundheits- & Pflege-Hotels mit Serviced-Apartments (Suiten) mit Zusatzzimmern wären folgende Kapazitätsvorgaben erforderlich:			
	Apartments	110 bis 120	Größe (durchschnittlich)	60 qm
	Zusatzzimmer	55 bis 60	Größe (durchschnittlich)	25 qm
	Personal-wohnungen	6 – 10	Größe (durchschnittlich)	75 qm
	Wohnen	NRF - insgesamt -	ca.	7.500 qm
	Zusatzzimmer	NRF – insgesamt	ca.	2.000 qm
	Personalwohnung	6		500 qm
	Hotel	NRF - insgesamt	ca.	2.500 qm
	Vital-Pflege-Bereich; Wellness; Seminarräume; Eventbereich	NRF – insgesamt	ca.	3.500 qm
	Bettenkapazität (in den Apartments)	Flexibel je nach Nutzung	ca.	240 bis 280

Sagard Promoisel	Kreidesee-Biotop-Hotel-Promoisel Vital- Gesundheits- & Pflege- Serviced-Apartment-Hotel - Sagard auf Rügen –	 TectoRent GmbH	Seite: 28 Seiten: 33 Stand: 14.11.2020
Analyse des Vorhabengebiets / Standort	Im Rahmen der bisherigen Projektentwicklung und einer möglichen Eingliederung der notwendigen Gebäude für ein Vital-, Gesundheits- und Pflegehotel mit Serviced-Apartments sowie Gesundheits- und Wellness-Funktions- und Anwendungsbereiche stand immer die Prämisse im Vordergrund, einer zwar naturnahen aber besonders schonenden Einbindung der Bebauung. Es wurden insgesamt 16 Varianten einer möglichen Umwelt-schonenden Bebauung untersucht. Die nachfolgend dargestellte und berechnete Variante „V 2“ ist von einem Expertenkreis als sehr positiv bewertet worden. Unter der Voraussetzung der generellen Zustimmung der Gemeinde Sagard und der beteiligten Ämter und Behörden wäre diese Variante zu bevorzugen. Selbstverständlich nimmt der Vorhabenträger sämtliche Anregungen und Bedenken der Gemeinde Sagard und der beteiligten Ämter und Behörden auf und würde diese in dem Vorhaben- und Erschließungs-Plan übernehmen.		
Variante „V 2“ Siehe Anlage: 1			

Sagard Promoisel	<i>Kreidesee-Biotop-Hotel-Promoisel</i> Vital- Gesundheits- & Pflege- Serviced-Apartment-Hotel - Sagard auf Rügen –		 TectoRent GmbH	Seite: 29 Seiten: 33 Stand: 14.11.2020																																																																																																																																																																																																																																										
Vorschlag eines Grundlagenplans unter Berücksichtigung der Biotop-Landschaft Die vorstehende Variante „V 2“ berücksichtigt zum einen die Anlehnung an die ursprünglichen Gebäude des Kreidewerks, wobei aufgrund der zwischenzeitlichen Ausdehnung der Grünflächen und Biotope eine geringe Verschiebung zu Gunsten der Grünflächen stattfinden könnte und zum anderen werden neue zu erstellende Gebäude so platziert, so dass diese natur-schonend integriert werden können, ohne dass Biotope und Grünflächen betroffen werden. Dies gilt auch für das Anlegen der Kfz-Stellplätze. Darüber hinaus sind diese so auf dem Vorhabengebiet angelegt, dass kein Fahrzeugverkehr im hinteren Bereich stattfindet. Vielmehr werden Fahrzeuge direkt nach der Zufahrt auf dem Plangebiet abgestellt.																																																																																																																																																																																																																																														
Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) gem. DIN 277-2016 für die Variante „V 2“																																																																																																																																																																																																																																														
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%; text-align: center;">  TectoRent GmbH </td> <td style="width: 35%;"> Architekt: TectoRent GmbH - Architektur - M.A. Arch. Valentina Balitskiy Gerberstraße 20 41748 Viersen </td> <td style="width: 40%;"> Bauvorhaben: <i>Kreidesee</i> - Promoisel Gesundheits- und Pflegehotel Lage: An Promoisel 18551 Sagard </td> </tr> </table>					 TectoRent GmbH	Architekt: TectoRent GmbH - Architektur - M.A. Arch. Valentina Balitskiy Gerberstraße 20 41748 Viersen	Bauvorhaben: <i>Kreidesee</i> - Promoisel Gesundheits- und Pflegehotel Lage: An Promoisel 18551 Sagard																																																																																																																																																																																																																																							
 TectoRent GmbH	Architekt: TectoRent GmbH - Architektur - M.A. Arch. Valentina Balitskiy Gerberstraße 20 41748 Viersen	Bauvorhaben: <i>Kreidesee</i> - Promoisel Gesundheits- und Pflegehotel Lage: An Promoisel 18551 Sagard																																																																																																																																																																																																																																												
Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) gem. DIN 277-2016 Stand: 13.11.20																																																																																																																																																																																																																																														
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Geb.</th> <th>Gebäude</th> <th>Bemerkung I</th> <th>Bemerkung II</th> <th>BGF (R) Regelfall</th> <th>BGF (S) Sonderfall</th> <th>Σ BGF</th> <th>Σ BGF</th> <th>Σ BGF</th> </tr> <tr> <th>Nr.</th> <th colspan="3">Geschoss</th> <th>m²</th> <th>m²</th> <th>m²</th> <th>m²</th> <th>m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="9" style="background-color: #ffffcc;">Kreidesee, Promoisel</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>Gebäude</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>4920,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Erdgeschoss</td> <td></td> <td>Vollgeschoss</td> <td></td> <td></td> <td>1312,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>1. Obergeschoss</td> <td></td> <td>Vollgeschoss</td> <td></td> <td></td> <td>1312,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>2. Obergeschoss</td> <td></td> <td>Vollgeschoss</td> <td></td> <td></td> <td>1312,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Staffelgeschoss</td> <td>< 3/4 Grundfläche OG</td> <td>kein Vollgeschoss</td> <td></td> <td></td> <td>984,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Gebäude</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>2040,50</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Erdgeschoss</td> <td></td> <td>Vollgeschoss</td> <td></td> <td></td> <td>742,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Obergeschoss</td> <td></td> <td>Vollgeschoss</td> <td></td> <td></td> <td>742,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Staffelgeschoss</td> <td>< 3/4 Grundfläche OG</td> <td>kein Vollgeschoss</td> <td></td> <td></td> <td>556,50</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Gebäude</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>2040,50</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Erdgeschoss</td> <td></td> <td>Vollgeschoss</td> <td></td> <td></td> <td>742,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Obergeschoss</td> <td></td> <td>Vollgeschoss</td> <td></td> <td></td> <td>742,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Staffelgeschoss</td> <td>< 3/4 Grundfläche OG</td> <td>kein Vollgeschoss</td> <td></td> <td></td> <td>556,50</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Gebäude</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>4207,50</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Erdgeschoss</td> <td></td> <td>Vollgeschoss</td> <td></td> <td></td> <td>1530,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Obergeschoss</td> <td></td> <td>Vollgeschoss</td> <td></td> <td></td> <td>1530,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Staffelgeschoss</td> <td>< 3/4 Grundfläche OG</td> <td>kein Vollgeschoss</td> <td></td> <td></td> <td>1147,50</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Gebäude</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>2611,13</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Erdgeschoss</td> <td></td> <td>Vollgeschoss</td> <td></td> <td></td> <td>949,50</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Obergeschoss</td> <td></td> <td>Vollgeschoss</td> <td></td> <td></td> <td>949,50</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Staffelgeschoss</td> <td>< 3/4 Grundfläche OG</td> <td>kein Vollgeschoss</td> <td></td> <td></td> <td>712,13</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Σ insgesamt</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>15819,63</td> </tr> <tr> <td>Σ</td> <td>Kreidesee, Promoisel</td> <td>insgesamt</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>15819,63</td> </tr> </tbody> </table>					Geb.	Gebäude	Bemerkung I	Bemerkung II	BGF (R) Regelfall	BGF (S) Sonderfall	Σ BGF	Σ BGF	Σ BGF	Nr.	Geschoss			m²	m²	m²	m²	m²	Kreidesee, Promoisel									1	Gebäude					4920,00				Erdgeschoss		Vollgeschoss			1312,00				1. Obergeschoss		Vollgeschoss			1312,00				2. Obergeschoss		Vollgeschoss			1312,00				Staffelgeschoss	< 3/4 Grundfläche OG	kein Vollgeschoss			984,00			2	Gebäude					2040,50				Erdgeschoss		Vollgeschoss			742,00				Obergeschoss		Vollgeschoss			742,00				Staffelgeschoss	< 3/4 Grundfläche OG	kein Vollgeschoss			556,50			3	Gebäude					2040,50				Erdgeschoss		Vollgeschoss			742,00				Obergeschoss		Vollgeschoss			742,00				Staffelgeschoss	< 3/4 Grundfläche OG	kein Vollgeschoss			556,50			4	Gebäude					4207,50				Erdgeschoss		Vollgeschoss			1530,00				Obergeschoss		Vollgeschoss			1530,00				Staffelgeschoss	< 3/4 Grundfläche OG	kein Vollgeschoss			1147,50			5	Gebäude					2611,13				Erdgeschoss		Vollgeschoss			949,50				Obergeschoss		Vollgeschoss			949,50				Staffelgeschoss	< 3/4 Grundfläche OG	kein Vollgeschoss			712,13				Σ insgesamt							15819,63	Σ	Kreidesee, Promoisel	insgesamt						15819,63
Geb.	Gebäude	Bemerkung I	Bemerkung II	BGF (R) Regelfall	BGF (S) Sonderfall	Σ BGF	Σ BGF	Σ BGF																																																																																																																																																																																																																																						
Nr.	Geschoss			m²	m²	m²	m²	m²																																																																																																																																																																																																																																						
Kreidesee, Promoisel																																																																																																																																																																																																																																														
1	Gebäude					4920,00																																																																																																																																																																																																																																								
	Erdgeschoss		Vollgeschoss			1312,00																																																																																																																																																																																																																																								
	1. Obergeschoss		Vollgeschoss			1312,00																																																																																																																																																																																																																																								
	2. Obergeschoss		Vollgeschoss			1312,00																																																																																																																																																																																																																																								
	Staffelgeschoss	< 3/4 Grundfläche OG	kein Vollgeschoss			984,00																																																																																																																																																																																																																																								
2	Gebäude					2040,50																																																																																																																																																																																																																																								
	Erdgeschoss		Vollgeschoss			742,00																																																																																																																																																																																																																																								
	Obergeschoss		Vollgeschoss			742,00																																																																																																																																																																																																																																								
	Staffelgeschoss	< 3/4 Grundfläche OG	kein Vollgeschoss			556,50																																																																																																																																																																																																																																								
3	Gebäude					2040,50																																																																																																																																																																																																																																								
	Erdgeschoss		Vollgeschoss			742,00																																																																																																																																																																																																																																								
	Obergeschoss		Vollgeschoss			742,00																																																																																																																																																																																																																																								
	Staffelgeschoss	< 3/4 Grundfläche OG	kein Vollgeschoss			556,50																																																																																																																																																																																																																																								
4	Gebäude					4207,50																																																																																																																																																																																																																																								
	Erdgeschoss		Vollgeschoss			1530,00																																																																																																																																																																																																																																								
	Obergeschoss		Vollgeschoss			1530,00																																																																																																																																																																																																																																								
	Staffelgeschoss	< 3/4 Grundfläche OG	kein Vollgeschoss			1147,50																																																																																																																																																																																																																																								
5	Gebäude					2611,13																																																																																																																																																																																																																																								
	Erdgeschoss		Vollgeschoss			949,50																																																																																																																																																																																																																																								
	Obergeschoss		Vollgeschoss			949,50																																																																																																																																																																																																																																								
	Staffelgeschoss	< 3/4 Grundfläche OG	kein Vollgeschoss			712,13																																																																																																																																																																																																																																								
	Σ insgesamt							15819,63																																																																																																																																																																																																																																						
Σ	Kreidesee, Promoisel	insgesamt						15819,63																																																																																																																																																																																																																																						
Hinweise: Innenhof, (Dach-) Terrassen, Balkone und Verbindungsgänge wurden nicht berücksichtigt. Berechnungsgrundlage: Entwurfsplanung; Stand: 13.11.2020																																																																																																																																																																																																																																														

	Kreidesee-Biotop-Hotel-Promoisel Vital- Gesundheits- & Pflege- Serviced-Apartment-Hotel - Sagard auf Rügen –		Seite: 30 Seiten: 33 Stand: 14.11.2020
---	--	--	--

Berechnung des Brutto-Rauminhaltes (BRI) gem. DIN 277-2016 für die Variante „V 2“

	Architekt: TectoRent GmbH - Architektur - M.A. Arch. Valentina Balitskiy Gerberstraße 20 41748 Viersen	Bauvorhaben: Kreidesee - Promoisel Gesundheits- und Pflegehotel Lage: An Promoisel 18551 Sagard
---	--	--

Berechnung des Brutto-Rauminhaltes (BRI) gem. DIN 277-2016

Stand: 13.11.20

Geb.	Gebäude	Bemerkung I	Höhe	Σ BGF	BRI (R) Regelfall	BRI (S) Sonderfall	Σ BRI	Σ BRI	Σ BRI
Nr.	Geschoss		m	m²	m³	m³	m³	m³	m³
Kreidesee, Promoisel									
1	Gebäude						15678,40		
	Erdgeschoss		3,40	1312,00			4460,80		
	1. Obergeschoss		3,00	1312,00			3936,00		
	2. Obergeschoss		3,00	1312,00			3936,00		
	Staffelgeschoss		3,40	984,00			3345,60		
2	Gebäude						6640,90		
	Erdgeschoss		3,40	742,00			2522,80		
	Obergeschoss		3,00	742,00			2226,00		
	Staffelgeschoss		3,40	556,50			1892,10		
3	Gebäude						6640,90		
	Erdgeschoss		3,40	742,00			2522,80		
	Obergeschoss		3,00	742,00			2226,00		
	Staffelgeschoss		3,40	556,50			1892,10		
4	Gebäude						13693,50		
	Erdgeschoss		3,40	1530,00			5202,00		
	Obergeschoss		3,00	1530,00			4590,00		
	Staffelgeschoss		3,40	1147,50			3901,50		
5	Gebäude						8498,03		
	Erdgeschoss		3,40	949,50			3228,30		
	Obergeschoss		3,00	949,50			2848,50		
	Staffelgeschoss		3,40	712,13			2421,23		
Σ	insgesamt								51151,73
Σ	Kreidesee, Promoisel		insgesamt						51151,73

Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ) gem. BauNVO (1990) für die Variante „V 2“

	Architekt: TectoRent GmbH - Architektur - M.A. Arch. Valentina Balitskiy Gerberstraße 20 41748 Viersen	Bauvorhaben: Kreidesee - Promoisel Gesundheits- und Pflegehotel Lage: An Promoisel 18551 Sagard
---	--	--

Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ) gem. BauNVO (1990)

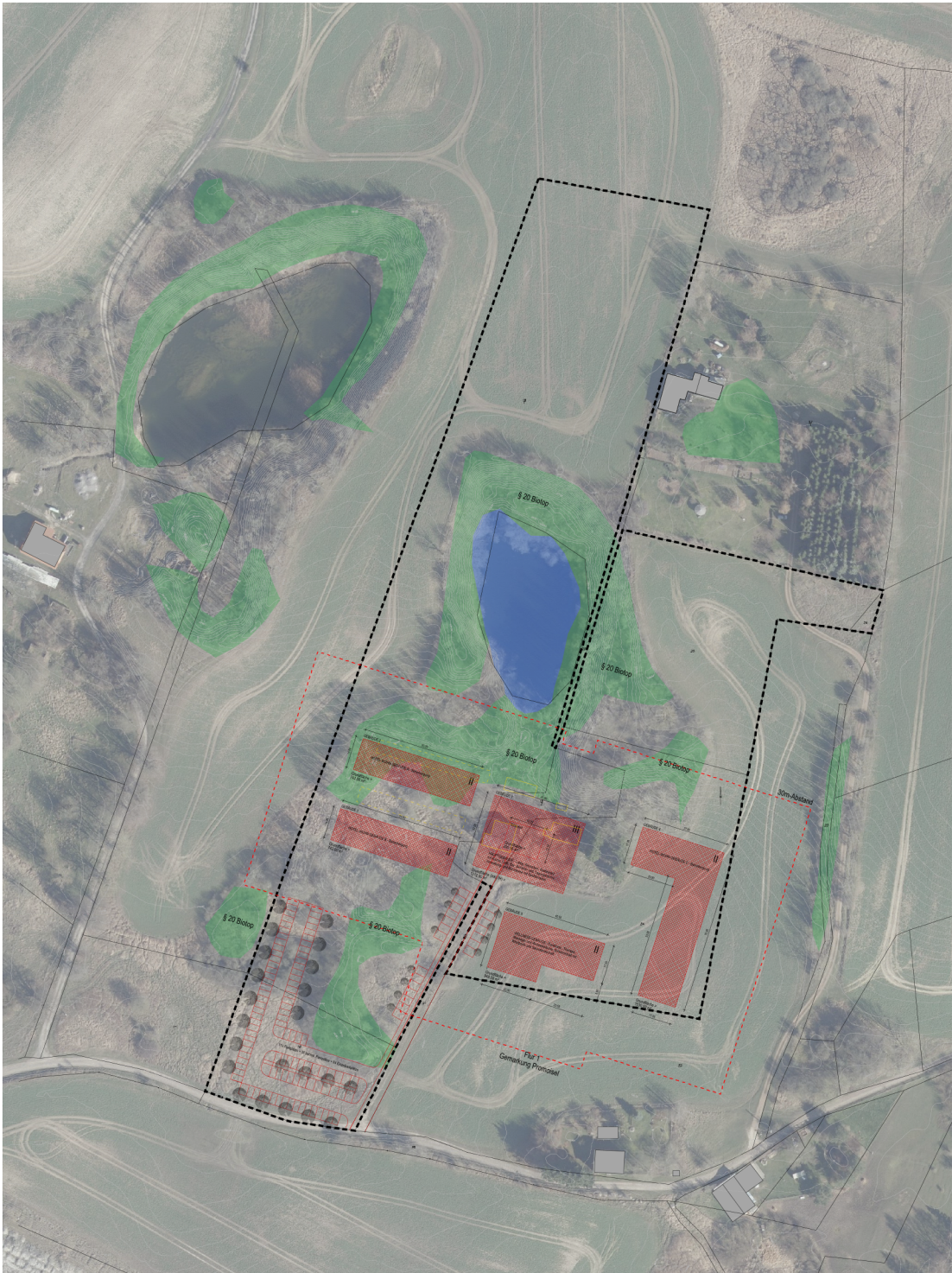
Stand: 13.11.20

Geb.	Gebäude	Bemerkung	vorhanden/geplant	GF	GFZ	Σ GFZ	Σ GFZ
Nr.	Geschoss			m²			
Kreidesee, Promoisel							
1	Gebäude					0,09	
	Erdgeschoss		GFZ geplant	1312,00	0,02		
	1. Obergeschoss		GFZ geplant	1312,00	0,02		
	2. Obergeschoss		GFZ geplant	1312,00	0,02		
	Staffelgeschoss		GFZ geplant	984,00	0,02		
2	Gebäude					0,04	
	Erdgeschoss		GFZ geplant	742,00	0,01		
	Obergeschoss		GFZ geplant	742,00	0,01		
	Staffelgeschoss		GFZ geplant	556,50	0,01		
3	Gebäude					0,04	
	Erdgeschoss		GFZ geplant	742,00	0,01		
	Obergeschoss		GFZ geplant	742,00	0,01		
	Staffelgeschoss		GFZ geplant	556,50	0,01		
4	Gebäude					0,08	
	Erdgeschoss		GFZ geplant	1530,00	0,03		
	Obergeschoss		GFZ geplant	1530,00	0,03		
	Staffelgeschoss		GFZ geplant	1147,50	0,02		
5	Gebäude					0,05	
	Erdgeschoss		GFZ geplant	949,50	0,02		
	Obergeschoss		GFZ geplant	949,50	0,02		
	Staffelgeschoss		GFZ geplant	712,13	0,01		
Σ	insgesamt						0,30
Fläche des Baugrundstückes		53148,58					
Σ	Kreidesee, Promoisel	insgesamt					0,30

	kalkuliert nach Kostengruppen der DIN 276, inkl. Einrichtung und Ausstattung für ein 4-Sterne-Superior-Hotel, inkl. Anwendungs-, Wellness- und Bade-Bereiche, inkl. Gastronomie; sowie der Kosten für die Äußere Erschließung (Straßen-Neubau) sowie zusätzliche (nicht genannte) infrastrukturelle Maßnahmen in Höhe von 500.000,00 Euro für die Gemeinde Sagard insgesamt	
	48,5 Mio. Euro	

Sagard Promoisel	Kreidesee-Biotop-Hotel-Promoisel Vital- Gesundheits- & Pflege- Serviced-Apartment-Hotel - Sagard auf Rügen –	 TectoRent GmbH	Seite: 32 Seiten: 33 Stand: 14.11.2020
Gestaltung der Gebäude (Vorschlag)			
	Entsprechend der Bebauung im Planungsumfeld und der vorhandenen restlichen Altbebauung des ehemaligen Kreidewerks ist vorgesehen, die Fassaden mit einem Thermo-Isolier-Putz zu gestalten. Zur Darstellung eines naturnahen Charakters der künftigen Bebauung wären Teile der Fassade mit einer abwechselnden Holzfassade aufzulockern.		
Gestaltung der Fassade ggf. wie hier in einer Visualisierung eines aktuellen Projektes des Projektentwicklers dargestellt: (hier nur Neubauten)			
			
			

	<i>Kreidesee-Biotop-Hotel-Promoisel</i> Vital- Gesundheits- & Pflege- Serviced-Apartment-Hotel - Sagard auf Rügen –		Seite: 33 Seiten: 33 Stand: 14.11.2020
Nachwort	Der Vorhabenträger (Grundstückseigentümer) als auch der Projektentwickler / Investor bitten den Bürgermeister, den Gemeinderat als auch die Mitglieder des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Bau und Umwelt sowie die Verwaltung und die beteiligten Ämter und Behörden um Prüfung dieses Antrages und um eine entgegenkommende Entscheidung zur grundsätzlichen Zustimmung zur Erstellung eines Vital- Gesundheits- & Pflege- Serviced-Apartment-Hotels als Hybrid-Hotel in Promoisel, Gemeinde Sagard auf Rügen. Der Vorhabenträger, Projektentwickler/Investor stehen gerne für Nachfragen, für die Äußerung von Bedenken und Anregungen zur Verfügung. Die Investoren haben generell der genannten Projekt-Investition auf der Vorlage des hier beschriebenen Konzeptes zugestimmt. Es wird von Seiten der Investoren darum gebeten, eine möglichst zeitnahe, zumindest grundsätzliche Zusage zum Projekt der Gemeinde Sagard herbeizuführen. Davon ist eine Aufrechterhaltung der Investitionszusage verständlicher Weise abhängig.		
fertig erstellt:	Viersen, 14. November 2020		
	 Denkmal- und Bestandsimmobilien-Projektentwicklung Konzept Planung Kalkulation Ausführung Vermarktung ... dem Alten verpflichtet ... dem Neuen aufgeschlossen		



LEGENDE

Datum	Ind.	Gegenstand / Änderungen / Ergänzung

Ebene ±0.00 = 121.00m NHN

Projekt: **Neubau eines Gesundheits- und Pflegehotels am "Kreidesee" in Promisiel**

An Promisiel 1 18551 Sagar

Bauherr: **TectoRent GmbH**
GF Christine Schlotz

Gartenstraße 20 | 41748 Viersen
02162 - 9182804 | info@tecto-rent-gmbh.de

Architekt: **TectoRent GmbH**
- Architekt -
M.A. Arch. Valentina Balitsky
Gartenstraße 20 | 41748 Viersen
02162 - 9182804 | info@tecto-rent-gmbh.de

Planinhalt: Entwurfsplanung
**Vorhaben- und Erschließungsplan,
Variante 2**

Proj.-Nr.	Planstufe:	Plan-Nr.:
KSP	Leistungsphase 3	
Index:	Maßstab:	Datum:
a	1:1000	13.11.20



Amt Nord-Rügen				
Eingang				
am: 18. FEB. 2021				
für:				
AV	LVB	K	BA	BUA

Gregor Breidenstein
 Oberstraße 43
 47661 Issum
 31.01.2021

Gemeinde Sagard
 z.H. BM Sandro Wenzel
 Ernst-Thälmann-Straße 37
 18551 Sagard

10.2.21
 bitte Rücksprache
 f. den

Kreidesee-Biotop-Hotel-Promoiel

Bearauschupf
 danke

Sehr geehrter Herr Wenzel,

vielen Dank für die positive Reaktion auf unsere Vorhabensbeschreibung und Ihre Bereitschaft das Projekt im nächsten Bauausschuss vorzustellen, um das gemeindliche Einvernehmen herzustellen und eine Ämterkonferenz vorzubereiten.

Es ist angesichts der aktuellen Corona Lage vollkommen klar, dass Sie mit der Terminierung des Bauausschusses abwarten und selbstverständlich akzeptieren und unterstützen wir als Erbegemeinschaft dieses Vorgehen.

Gleichzeitig führt die Tatsache, dass bisher – so zumindest mein aktueller Wissensstand - kein Termin für den Bauausschuss und die darauf folgende Sitzung der Gemeindevertreter festgelegt ist zu Unsicherheiten bez. des weiteren Vorgehens. Dies betrifft auch unseren Partner und Investor, Herrn Schlootz. Ich habe selbstverständlich die positiven Reaktionen von Ihnen und Herrn Zimpel an Herrn Schlootz kommuniziert. Allerdings ist seit Mitte November doch mittlerweile einige Zeit vergangen. Daher wäre eine schriftliche Stellungnahme von Ihnen, die Ihre grundsätzlich positive Einstellung zu dem Projekt bestätigt, sicherlich sehr hilfreich. Insbesondere auch, um Herrn Schlootz die Ernsthaftigkeit des Projektes auch aus Ihrer Sicht noch einmal zu bestätigen und die weiteren Schritte vorzubereiten. Dabei ist uns natürlich klar, dass sich eine solche Stellungnahme nur auf die ersten Schritte bis zur Einleitung der

Ämterkonferenz beziehen kann und Sie den Mitgliedern des Bauausschusses und der Gemeindevertreterversammlung nicht vorgreifen können.

Ich möchte die Gelegenheit auch nutzen um zu betonen, dass ich – ggf. zusammen mit Herrn Schlötz – sehr gerne auf der nächsten Sitzung des Bauausschusses unser Projekt vorstelle. Hierzu werde ich Herrn Zimpel auch noch einmal gesondert informieren.

Sofern es bei Ihnen, anderen Ratsmitgliedern oder Mitarbeitern der Verwaltung bereits jetzt oder im Rahmen der Sitzungsvorbereitung Fragen gibt, können wir uns sehr gerne jederzeit dazu abstimmen (Telefon, E-Mail, Videokonferenz).

Ich freue mich über eine Reaktion und eine Information, wenn die nächste Sitzung des Bauausschusses terminiert ist.

Mit freundliche Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gregor Breidenstein', with a stylized, flowing script.

Gregor Breidenstein